

Dátum 17/10/2024

Zmluva o spolupráci č. MAG 561386/2024

vo vzťahu k projektu „Medze”

medzi

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Dúbravka Development, s. r. o.

Táto ZMLUVA O SPOLUPRÁCI (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená medzi:

(1) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

IČ DPH: SK2020372596

IBAN: [REDACTED]

V zastúpení: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, námestník primátora
pre oblasť sociálnych
vecí a nájomného bývania, na základe Podpisového poriadku účinného ku dňu podpisu
tejto Zmluvy

(ďalej len „Mesto“)

Dúbravka Development, s. r. o.

Sídlo: Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava - mestská časť Petržalka

ZápisvORSR: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.:
86362/B

IČO: 46 968 822

DIČ: 2023675918

IČDPH: SK2023675918

IBAN: [REDACTED]

ZápisvRPVS: 45550

V zastúpení: Michal Rehák, konateľ
Ing. arch. Juraj Nevolník, konateľ

(ďalej len „Developer“)

(Mesto a Developer ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito aj ako „Zmluvná strana“)

Vzhľadom na to, že:

- (A) V rámci koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030 sa predpokladá prijatie viacerých opatrení na účelom zvýšenia podielu nájomných bytov s trhovým nájomom, ako aj cenovo dostupných nájomných bytov podporených z verejných zdrojov. Významnú úlohu pri napĺňaní týchto cieľov budú mať nepochybne aj samosprávy, a to napríklad aj v rámci vytvárania spolupráce na báze partnerstiev súkromného a verejného sektora pri zabezpečovaní dostupnosti bývania.
- (B) Z dokumentu „*Koncepcia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030*“ vypracovaného Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v roku 2018 (ďalej len „**Koncepcia mestského rozvoja**“) vyplýva, že z hľadiska novej výstavby v oblasti verejného nájomného bývania mestá zaostávajú v rozvoji tohto segmentu bývania a mestským samosprávam je vyčítané, že rozvoj verejného nájomného sektora obvykle nepovažujú za prioritnú úlohu. Jedným z cieľov dosiahnutia udržateľného rozvoja miest je preto aj *„zabezpečovanie cenovo dostupného bývania a rozvoj nájomného bývania.“*
- (C) Dňa 18.02.2021 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „**Zastupiteľstvo**“) schválilo Koncepciu mestskej bytovej politiky 2020-2030 (ďalej len „**Koncepcia**“) s cieľom rozvíjať politiku nájomného bývania Mesta, a to aj v rámci vytvárania partnerstiev verejného a súkromného sektora, ktoré by Mestu umožnili získať dodatočné bytové jednotky použiteľné na účely zabezpečenia nájomného bývania pre obyvateľov Mesta. Jedným z opatrení, ktoré môžu prispieť k napĺňaniu tohto cieľa je zabezpečenie a realizácia zmien územného plánu Mesta, ktoré súkromným partnerom umožnia výstavbu väčšieho

množstva bytových jednotiek a zároveň Mestu umožnia získať časť týchto bytových jednotiek na účely ich využitia pre rozvoj politiky nájomného bývania.

- (D) Z Koncepcie vyplýva, že Mesto by malo vo verejnom záujme a za účelom zvyšovania dostupnosti bývania využívať aj iné nástroje a prostriedky, ktorými disponuje. Takýmto príkladom je spolupráca Mesta so súkromným sektorom pri príprave vhodných pozemkov v súkromnom vlastníctve. V Koncepcii sa preto uvádza, že je naliehavým verejným záujmom, aby Mesto *„pripravilo aj vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.“*
- (E) Vzhľadom na to, že zmenou územného plánu sa zvyšuje potenciál súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál pre nadhodnoty súkromným vlastníkom. Na základe Koncepcie má Mesto za cieľ profitovať z tejto nadhodnoty tým, že zmeny územného plánu podmieni prevodom časti tejto nadhodnoty v podobe bytov Mestu. Spolupráca s Developerom tak má potenciál priniesť Mestu väčšie množstvo bytov. V zmysle Koncepcie spolupráca súkromného vlastníka (Developera) a Mesta predpokladá: (i) uzatvorenie zmluvy s cieľom zabezpečiť vynútiteľnosť dohody voči Developerovi, (ii) overenie ponuky pozemku/lokality Developera na základe vstupných územných kritérií výberu, (iii) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite, (iv) prípravu, obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu Mesta a ich predloženie na základe výsledku prerokovania na schválenie Zastupiteľstvu, (v) dohodnutie mieiy nadhodnoty, vzniknutej zmenou funkčného využitia v prospech zvýšenia podielu bývania, bude vychádzať z transparentnej vopred zverejnenej metodiky výpočtu nadhodnoty, a (vi) prevod vopred určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty zo strany Developera na Mesto na konci ich spolupráce a v lehotách určených touto Zmluvou.
- (F) V Koncepcii sa ďalej navrhlo vypracovať a zverejniť rámcovú metodiku so základnými podmienkami a kritériami, podľa ktorých bude posudzovať ponúkané súkromné pozemky a ich vhodnosť pre zmenu územného plánu pre potreby naplnenia cieľov mestskej bytovej politiky, vrátane jej dopadov na verejný rozpočet mesta; v nadväznosti na uvedené Zastupiteľstvo vzalo na vedomie dokument s názvom *„METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZAUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA“*, podľa ktorej má Mesto postupovať pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania a ktorej aktualizovaná verzia zo dňa 29.06.2023 tvorí aj Prílohu č. 5 (*Metodika*) tejto Zmluvy (ďalej len **„Metodika“**).
- (G) V rámci Metodiky Mesto uzatvára zmluvy s okruhom developerov, vrátane tejto Zmluvy s Developerom, ktorý Mestu indikoval návrh svojho investičného zámeru vo veci realizácie Projektu (ako je tento pojem definovaný nižšie) spolu s indikovaním návrhu Územnej štúdie za účelom neskoršieho spracovania návrhu Zmien a doplnkov ÚP (ako je tento pojem definovaný nižšie). Zmluvné strany sa zaväzujú pri napĺňaní cieľov Koncepcie a určení počtu bytových jednotiek, ktoré má získať Mesto, vychádzať z pravidiel uvedených v Metodike, ak táto Zmluva neurčuje inak
- (H) Na základe predbežného rámcového posúdenia investičného zámeru Developera sa javí, že potenciálna realizácia Projektu by mohla byť vhodná z hľadiska splnenia cieľov podľa Koncepcie a Metodiky ako aj akceptovateľná z hľadiska ochrany verejného záujmu identifikovaného Koncepciou a Metodikou v lokalite, v ktorej sa má Projekt realizovať. Zmluvné strany preto majú záujem ďalej spolupracovať za účelom vyhodnotenia akceptovateľnosti Projektu z hľadiska Koncepcie a Metodiky.

- (I) Developer si však uvedomuje, že prípadné schválenie Zmien a doplnkov ÚP v každom prípade predstavuje politické rozhodnutie Zastupiteľstva a preto schválenie Zmien a doplnkov ÚP nie je pre Developera nijakým spôsobom garantované a nepredstavuje ani právny nárok Developera voči Mestu. Developer má napriek tomu záujem na uzatvorení tejto Zmluvy, pričom si plne uvedomuje, že z hľadiska povahy a významu záväzkov Zmluvných strán predstavuje táto Zmluva prevažne záväzky na strane Developera a práva na strane Mesta a túto skutočnosť akceptuje. Pre vylúčenie pochybností, predchádzajúca veta nepredstavuje výkladové pravidlo tejto Zmluvy; ide iba o potvrdenie, že Zmluvné strany v plnom rozsahu akceptujú osobitný charakter tejto Zmluvy.
- (J) Developer si zároveň uvedomuje pozitívnu hodnotu Zmien a doplnkov ÚP pre jeho Projekt a v prípade schválenia Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva akceptuje, že realizácia Projektu sa prejaví aj vo verejnom záujme, a to najmä prostredníctvom zabezpečenia prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto ako časti skutočne vzniknutej nadhodnoty Projektu, ktorá bola umožnená vďaka schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, a to spôsobom a za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (K) Verejný záujem na realizácii Projektu je daný aj tým, že sa ním dosiahne navýšenie počtu kapacít bývania pre verejnosť prostredníctvom cenovo dostupného a komfortného nájomného bývania, ktoré predstavuje realizáciu verejného záujmu v súlade so štátnymi strategickými dokumentmi (ako napr. koncepciou mestského rozvoja alebo koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2030) ako aj strategickými dokumentmi samotného Mesta v oblasti mestskej bytovej politiky (t. j. koncepciou a Metodikou).
- (L) Mesto si uvedomuje pozitívnu hodnotu Projektu s možnosťou nadobudnutia Predmetu budúceho prevodu vrátane Bytových jednotiek (ako je tento pojem definovaný nižšie), ktoré plánuje použiť výlučne na účely zabezpečenia nájomného bývania v Meste, a preto má záujem podporiť realizáciu Projektu, a to za podmienok podľa tejto Zmluvy.
- (M) Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany deklarujú, že táto Zmluva v žiadnom prípade negarantuje Developerovi realizáciu jeho Projektu ani schválenie Zmien a doplnkov ÚP za poskytnutie protihodnoty v podobe Predmetu budúceho prevodu. Touto Zmluvou sa iba vytvára zmluvný právny rámec pre ďalší postup Developera a Mesta v prípade, ak Projekt Developera prostredníctvom kladne prerokovaných a schválených Zmien a doplnkov ÚP bude v konečnom dôsledku vyhodnotený ako vhodný a súladný s verejným záujmom (a to najmä z územno-plánovacieho hľadiska pri zohľadnení cieľov Mesta na realizácii politiky nájomného bývania) a s takýmto postupom obe Zmluvné strany dobrovoľne súhlasia.
- (N) Zmluvné strany vyhlasujú, že uzatvorenie tejto Zmluvy ako aj celková spolupráca medzi Mestom a Developerom (rovnako ako spolupráca Mesta s inými developermi) je výsledkom uplatňovania transparentných a nediskriminačných pravidiel v zmysle Koncepcie, pričom v zmysle Metodiky je aj výpočet nadhodnoty určený transparentne a nediskriminačne so zreteľom na zachovanie ochrany verejného záujmu.

Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

1. Definície a výklad pojmov

- 1.1 Ak táto Zmluva neustanovuje inak alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva niečo iné, slová a výrazy napísané s veľkým začiatočným písmenom majú v tejto Zmluve nasledujúci význam:

„Banková záruka“ znamená neodvolateľnú a nepodmienenú bankovú záruku vystavenú bankou alebo pobočkou zahraničnej banky na území Slovenskej republiky na čiastku zodpovedajúcu sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení splatnú na prvé požiadanie ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa

tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*}).

„Bytový dom“ znamená stavebný objekt:

- (a) bytového domu (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorého výstavba sa predpokladá v rámci Projektu, a ktorého najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov; alebo
- (b) polyfunkčného objektu alebo inej budovy (vrátane všetkých súvisiacich stavebných objektov), ktorej výstavba sa predpokladá v rámci Projektu; a ktorá aspoň z prevažnej časti (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania priestorov v budove) bude slúžiť na bývanie;

pričom Bytový dom sa zhotovuje podľa Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie). Rámcové vymedzenie Bytového domu vrátane vymedzenia predpokladaného množstva bytových jednotiek v Bytovom dome sú uvedené v Prílohe č. 1 {*Vymedzenie Bytového domu*}.

„Bytové jednotky“ znamenajú Developerom vybrané a určené bytové jednotky vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva, ktoré majú byť vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a následne prevedené na Mesto v zmysle tejto Zmluvy, a ktoré budú určené podľa nasledovných základných rámcových pravidiel a podmienok:

- (a) pôjde o byty bežného štandardu zodpovedajúceho najmä požiadavkám na „Standard bytov“ uvedený v prílohe č. 3 Metodiky, ktorých plošná výmera a vybavenie zodpovedajú Príslušným predpisom (vrátane technických noriem);
- (b) pôjde o byty s jednou, dvomi alebo tromi obytnými miestnosťami, ktorých podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytňou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obytnými miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obytnými miestnosťami); do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu;
- (c) minimálne polovica z týchto bytov budú byty s dvomi obytnými miestnosťami; a
- (d) súčet plôch balkóna, lodžie a terasy prislúchajúcich k bytu nesmie presiahnuť 10 % z podlahovej plochy bytu (Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na výnimke z dôvodu architektonického riešenia Projektu, v takom prípade sa ale nebude výmera nad 10 % zarátavať do podlahovej plochy bytu na ktorú má v zmysle Zmluvy nárok Mesto Bratislava).

„Budúca zmluva“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle Metodiky prislúchať Mestu, a to vo finančnom vyjadrení, ktoré podľa predpokladov platných ku dňu uzavretia tejto Zmluvy zodpovedá sume **2.781.904,89,- EUR** (slovom: dva milióny sedemstoosemdesiatjedentisíc deväťstoštyri eur a 89 centov). Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení sa každý kalendárny rok vždy s účinnosťou od januára daného kalendárneho roka a prvý krát od kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku v ktorom boli Schválené Zmeny a doplnky ÚP, upraví (zvýši alebo zníži) o sumu v percentuálnom vyjadrení zodpovedajúcu rastu alebo poklesu priemerných cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok, a to podľa makroekonomických ukazovateľov „*Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov*“ publikovaných Národnou bankou Slovenska, tak ako budú uvedené na webovom sídle Národnej banky Slovenska (ďalej len „**Index**“), prípadne podľa iných ukazovateľov, ktoré nahradia Index. Za základ pre výpočet zvýšenej Časti nadhodnoty vo

finančnom vyjadrení sa berie výška Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení v predchádzajúcom kalendárnom roku a Index zodpovedajúci percentuálnemu nárastu alebo poklesu (zaokrúhlenému na dve desatinné miesta) cien nehnuteľnosti v Bratislavskom kraji za posledný kalendárny rok (napr. pre určenie úpravy Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení k 1.1.2025 sa Index vypočíta na základe porovnania priemernej ceny nehnuteľnosti za rok 2024 v porovnaní s priemernou cenou nehnuteľnosti za rok 2023).

„**Dôverná informácia**“ znamenajú všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali Zmluvné strany alebo o ktorých sa dozvedeli akýmkoľvek spôsobom pri uzavretí alebo plnení tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, a ktoré majú charakter obchodného tajomstva podľa Obchodného zákonníka.

„**Informačný materiál**“ znamená informačný materiál o možnosti obstarania návrhu Zmien a doplnkov UPN na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov, ktorý má byť v zmysle časti B Metodiky (za predpokladu splnenia podmienok podľa Metodiky) pripravený Mestom a predložený Zastupiteľstvu v nadväznosti na vyhodnotenie Územnej štúdie.

„**Koncepcia**“ má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Koncepcia mestského rozvoja**“ má význam uvedený v bode (B) preambuly tejto Zmluvy.

„**Kontribúcia**“ znamená časť celkovej nadhodnoty Projektu v dôsledku prípadného Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, ktorá má v zmysle výpočtu prílohy č. 1 Metodiky prislúchať Mestu (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike).

„**Metodika**“ má význam uvedený v bode (F) preambuly tejto Zmluvy.

„**Náhradné plnenie**“ má význam uvedený v odseku 6.1.

„**Náhradné finančné plnenie**“ má význam v odseku 9.6 a 9.7.

„**Obdobie zabezpečenia**“ znamená obdobie, počas ktorého musí byť zabezpečené plnenie kľúčových záväzkov Developera podľa tejto Zmluvy zabezpečením podľa článku 11 *{Zabezpečenie}*, a ktoré začína v deň poskytnutia Zabezpečenia a skončí dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva Mesta k Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia do katastra nehnuteľností.

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Odchýlky Projektu**“ znamenajú odchýlky Projektu vyplývajúce z potreby dodržania Príslušných predpisov alebo zmeny Projektu vyplývajúce z rozhodnutí alebo iných požiadaviek príslušného stavebného úradu v rámci územného a stavebného konania týkajúcich sa Bytového domu.

„**Odkladacie podmienky**“ majú význam uvedený v odseku 4.1.

„**Parkovacie státi**“ znamenajú (i) garážové státi prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu a/alebo (ii) odstavné dlhodobé (parkovacie) miesta, vybrané, určené a vybudované Developerom v rámci realizácie Projektu na pozemkoch Projektu.

„**Pivničné kobky**“ znamenajú nebytové priestory (pivnice) alebo spoluvlastnícke podiely na nebytových priestoroch alebo časti Spoločných zariadení prislúchajúce k Bytovým jednotkám, vybrané, určené a vybudované Developerom v Bytovom dome v rámci realizácie Projektu.

„Príslušné predpisy“ znamenajú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky a Európskej únie, príslušné štandardy kvality, technické normy ak sú všeobecne právne záväzné, bezpečnostné normy a iné normy (napr. architektonického alebo statického charakteru) vzťahujúce sa na realizáciu Projektu ak sú všeobecne právne záväzné.

„Povolené zmeny“ znamená nasledovné zmeny na Predmete budúceho prevodu:

- (a) zmeny podlahovej plochy jednotlivých položiek Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí) podľa skutočného stavu v zmysle projektu skutočného vyhotovenia po zrealizovaní výstavby Bytového domu, za predpokladu, že, vo vzťahu k podlahovej ploche každej položky Predmetu budúceho prevodu (s výnimkou podlahovej plochy Parkovacích státí), rozdiel medzi jej skutočnou podlahovou plochou po zrealizovaní výstavby Bytového domu podľa projektu skutočného vyhotovenia a jej projektovanou podlahovou plochou na základe Projektovej dokumentácie (resp. Upravenej Projektovej dokumentácie) nepresiahne 5 %; zmena podlahovej plochy Parkovacích státí sa považuje za Povolenú zmenu pokiaľ výmera podlahovej plochy je v súlade s príslušnými technickými normami a právnymi predpismi;
- (b) zmeny odsúhlasené medzi Zmluvnými stranami na základe rokovania podľa odseku 6.1;
- (c) zmeny Predmetu budúceho prevodu, ktoré nebudú mať z užívateľského pohľadu negatívny kvantitatívny, kvalitatívny alebo funkčný dopad na (i) Predmet budúceho prevodu a (ii) na celkovú podlahovú plochu Predmetu budúceho prevodu (pri zohľadnení odchýlky v zmysle písm. (a) vyššie), najmä, nie však výlučne, spôsob označenia, pomenovania, číslovania alebo identifikácie častí Predmetu budúceho prevodu pre účely zápisu v katastri nehnuteľností; avšak vždy za predpokladu, že takéto zmeny Predmetu budúceho prevodu budú v súlade s pravidlami uvedenými v definícii „Bytové jednotky“ vyššie.

„Povolenie na užívanie“ znamená kolaudačné rozhodnutie alebo inak označené rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci, ktorým bude povolené užívanie Predmetu budúceho prevodu.

„Pracovnoprávne predpisy“ majú význam uvedený v odseku 9.4.

„Predmet budúceho prevodu“ znamená

- (a) Bytové jednotky;
- (b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na Spoločných častiach. Spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
- (c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytovým jednotkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;
- (d) Parkovacie státi v rovnakom počte, ako počet Bytových jednotiek;
- (e) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Parkovacím státi na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu (ak budú Parkovacie státi vybudované v Bytovom dome);
- (g) ak je to relevantné:

- (i) Pivničné kobky;
- (ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve Bytového domu;
- (iii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Pivničným kobkám na pozemku zastavanom Bytovým domom a na pozemkoch príľahlých k Bytovému domu;

alebo prípadné zmeny vyššie uvedených položiek v dôsledku Povolených zmien,

a to všetko pri splnení podmienok podľa odseku 2.3(a) a v zmysle vymedzenia Predmetu budúceho prevodu na základe dodatku k tejto Zmluve, ktorý bude uzatvorený podľa odseku 2.3(a), resp. podľa odseku 2.3(b) v prípade neskorších zmien.

„Projekt“ je projekt pod názvom **„Medze“**, ktorý zahŕňa projektovú prípravu, inžiniersku činnosť, zabezpečenie rozhodovacej činnosti príslušných orgánov verejnej moci, výstavbu Bytového domu a ďalšie činnosti, ktorých vykonanie je nevyhnutné pre prípravu a výstavbu stavieb, ich riadnu prevádzku a užívanie. Základné východiskové vymedzenie Projektu ku dňu uzavretia Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 2 *{Popis a parametre Projektu}*-, toto vymedzenie je rozhodujúce pre účely výpočtu východiskových objemov a plôch Projektu.

„Projektová dokumentácia“ znamená projektovú dokumentáciu Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu (v jeho podobe v čase uzavretia tejto Zmluvy) a umiestňovaniu, povoľovaniu, realizácii, kolaudácii a užívaniu Bytového domu, a ktorá bude vychádzať z a zodpovedať základnému vymedzeniu Projektu v zmysle Prílohy č. 2 *{Popis a parametre Projektu}*.

„Protokol“ má význam uvedený v odseku 7.1.

„Ručiteľské vyhlásenie“ znamená neodvolateľné ručiteľské vyhlásenie riadiace sa právom Slovenskej republiky vystavené kvalifikovaným ručiteľom podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 6 (Vzor Ručiteľského vyhlásenia) ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 (Odškodnenie a sankcie)). Za „kvalifikovaného ručiteľa“ sa na účely tejto definície považuje taká osoba, ktorej majetkové a finančné postavenie je natoľko významné, že Mestu poskytuje (podľa vlastného odborného uváženia Mesta) dostatočnú istotu, že Developer si riadne splní záväzky z tejto Zmluvy; Ručiteľské vyhlásenie sa preto môže ako dostatočné Zabezpečenie použiť iba výnimočne, ak takýto „kvalifikovaný ručiteľ“ existuje.

„Schválenie Zmien a doplnkov ÚP“ znamená schválenie Zmien a doplnkov ÚP zo strany Zastupiteľstva všeobecne záväzným nariadením Mesta, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov ÚP, pričom rozhodný je deň účinnosti takéhoto všeobecne záväzného nariadenia.

„Spoločné časti“ znamenajú spoločné časti Bytového domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

„Spoločné zariadenia“ znamenajú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď , je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka

„**Stavebný zákon**“ znamená zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

„**Ťarchy**“ znamená akékoľvek záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo, hypotéku, zabezpečenie, predkupné právo, opciu, nájom alebo akúkoľvek inú ťarchu, alebo právo tretej osoby s obdobným účinkom alebo akúkoľvek dohodu o zriadení ktoréhokoľvek z vyššie uvedených práv, s výnimkou (i) tých ťarch, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä záložné právo v zmysle § 15 Zákona o bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, a (ii) vecných bremien vyplývajúcich z právnych predpisov, (iii) vecných bremien zriadených na základe zmluvného vzťahu medzi Developerom a správcami sietí alebo komunikácií, (iv) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome alebo v prospech tretích osôb si nevyhnutne vyžaduje výstavba, užívanie alebo prevádzka Bytového domu alebo iných stavieb (pre vylúčenie pochybností sa za takéto vecné bremená budú považovať aj vecná bremená, ktorých zriadenie a zápis je, s prihliadnutím na povahu Projektu, Bytového domu a/alebo jeho lokalizáciu a usporiadanie v priestore, možné rozumne alebo odôvodnene predpokladať, očakávať alebo požadovať), (v) vecných bremien alebo iných práv, ktorých zriadenie a zápis v katastri bude vyžadovaný v súvislosti s realizáciou Projektu alebo inej stavby zo strany príslušného orgánu verejnej moci a (vi) vecného bremena, ktoré sa v Bratislave vyskytuje štandardne rámci projektov obdobných Bytovému domu a ktoré nemá podstatný nepriaznivý dopad na užívanie alebo vlastníctvo príslušných bytov.

„**Upravená Projektová dokumentácia**“ znamená projektovú dokumentáciu (vychádzajúcu z pôvodnej Projektovej dokumentácie) Developera, v stupňoch: dokumentácia pre územné rozhodnutie, projekt pre stavebné povolenie, realizačný projekt, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, vo vzťahu k realizácii Projektu v jeho podobe zohľadňujúcej zmeny Projektu vyplývajúce z Územnej štúdie, resp. zo Zmien a doplnkov ÚP a umiestňovania, povoľovania, realizácie, kolaudácie Bytového domu za predpokladu, že prevažujúcou funkciou (z pohľadu všetkých funkcií alebo spôsobov užívania) Bytového domu bude naďalej funkcia bývania.

„**Územná štúdia**“ má význam uvedený v odseku 3.1.

„**UVO**“ znamená Úrad pre verejné obstarávanie.

„**Vinkulácia**“ znamená vinkuláciu peňažných prostriedkov na bankovom účte Developera, vedenom v banke alebo pobočke zahraničnej banky na území Slovenskej republiky, v prospech Mesta vo výške zodpovedajúcej sume 25% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom podmienkou vyplatenia peňažných prostriedkov (alebo ich časti) z bankového účtu Developera je výhradne predloženie žiadosti Mesta, podpísanej oprávnenou osobou, o vyplatenie peňažných prostriedkov. Vinkulácia slúži ako zabezpečenie plnenia akýchkoľvek peňažných povinností Developera podľa tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*}).

„**Vyhlásenia a ubezpečenia**“ má význam uvedený v odseku 9.1.

„**Vyššia moc**“ je taká prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala; za Vyššiu moc sa na účely tejto Zmluvy považujú výlučne nasledovné okolnosti (v každom prípade za podmienky, že spĺňajú vyššie uvedené definíčné znaky): vojna, sabotáž, teroristické akcie, blokáda, štrajk, epidémia/pandémia, nukleárna explózia, radiácia, chemická alebo biologická kontaminácia, havária lietadla a živelné pohromy (najmä zemetrasenie, zosuv pôdy, požiar, potopa, búrka alebo iné extrémne klimatické alebo environmentálne udalosti, ktoré boli vyhlásené príslušnými orgánmi za prírodnú katastrofu). Pre vylúčenie pochybností platí, že za Vyššiu moc sa nikdy nepokladajú zmeny ekonomického, politického, finančného alebo menového rázu,

zmena hospodárskych pomerov niektorej Zmluvnej strany alebo subdodávateľa, nevydanie alebo zamietnutie vydania akéhokoľvek rozhodnutia orgánu verejnej moci.

„**Výzva**“ má význam uvedený v odseku 11.1.

„**Vzor Budúcej zmluvy**“ má význam uvedený v odseku 5.1.

„**Zabezpečenie**“ má význam uvedený v odseku 11.2.

„**Zastupiteľstvo**“ má význam uvedený v bode (C) preambuly tejto Zmluvy.

„**Záložné právo**“ znamená v katastri nehnuteľnosti zapísané záložné právo v prvom rade na vybraných nehnuteľnostiach vo vlastníctve Developera alebo tretej osoby (ktorých všeobecná hodnota zodpovedá minimálne neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) zriadené Developerom alebo vlastníkom zálohu za účelom zabezpečenia peňažných pohľadávok Mesta z tejto Zmluvy (najmä akýchkoľvek peňažných pohľadávok, ktoré môžu Mestu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*}), a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa vzoru uvedeného v Prílohe č. 7 {*Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam*}.

„**Zákon o bytoch**“ znamená zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

„**Záručná doba**“ má význam uvedený v odseku 8.1.

„**Zmeny a doplnky ÚP**“ znamená návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ktorý vypracuje Mesto po vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie v súlade s Metodikou, ktorý má obsahovať, okrem iného, návrh na zmenu aktuálne platnej regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetnej funkčnej plochy územia Projektu v nadväznosti na Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu [(má ísť najmä o (i) nový kód regulácie (C a H); (ii) nový maximálny index podlažných plôch (0,6 a 2,1); (iii) nové číslo územnej funkcie (102 a 101); a (iv) nový názov územnej funkcie (málopodlažná bytová zástavba a viacpodlažná bytová zástavba)].

1.2 Pri výklade Zmluvy, pokiaľ nie je uvedené v Zmluve inak, alebo pokiaľ z kontextu Zmluvy nevyplýva nič iné:

- (a) pojmy v jednotnom čísle zahŕňajú aj tvary v množnom čísle a naopak,
- (b) odkazy na článok, odsek alebo prílohu sa budú vykladať ako odkazy na článok, odsek alebo prílohu Zmluvy,
- (c) nadpisy a obsahy sú vložené výlučne pre orientáciu a nemajú žiaden vplyv na výklad Zmluvy,
- (d) odkaz na akýkoľvek právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto právneho predpisu alebo jeho príslušného ustanovenia po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy alebo ich príslušné ustanovenia, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto právny predpis alebo jeho príslušné ustanovenie po uzatvorení tejto Zmluvy,
- (e) odkaz na „Projekt“ znamená odkaz na „Projekt“ v zmysle Projektovej dokumentácie v čase do schválenia Zmien a doplnkov ÚP a odkaz na „Projekt“ v zmysle Upravenej Projektovej dokumentácie v čase od schválenia Zmien a doplnkov ÚP nie však skôr ako od momentu vypracovania Upravenej Projektovej dokumentácie,
- (f) ak sú v tejto Zmluve nejaký nárok alebo iná skutočnosť vymedzené s odkazom na „Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“, pre určenie výšky takéhoto nároku

alebo inej skutočnosti sa použije výška „Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení“ vypočítaná pre kalendárny rok, v ktorom (i) takýto nárok vznikol alebo (ii) došlo k danej skutočnosti.

2. Predmet Zmluvy

- 2.1 Hlavným predmetom tejto Zmluvy je vyhlásenie Mesta, že vo vzťahu k Projektu bude postupovať v súlade s Metodikou a touto Zmluvou a záväzky Developera voči Mestu v súvislosti s realizáciou Projektu a prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto. V prípade rozporu tejto Zmluvy s Metodikou má táto Zmluva prednosť.
- 2.2 Mesto vyhlasuje, že v prípade splnenia podmienok v zmysle Metodiky (t.j. v prípade existencie verejného záujmu na predložení návrhu Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu) bude postupovať v súlade s Metodikou a predloží návrh Zmien a doplnkov ÚP na schválenie Zastupiteľstvu. V súlade s časťou A3 Metodiky Zmluvné strany berú na vedomie, že postup Mesta podľa predchádzajúcej vety predpokladá najmä splnenie nasledovných troch predpokladov;
- (a) došlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy;
 - (b) došlo k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie, ktoré preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu, a ktoré môže slúžiť ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚP; za deň splnenia tejto podmienky sa považuje deň, kedy došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu; a
 - (c) Developer poskytol zabezpečenie svojich záväzkov z tejto Zmluvy podľa článku 11 {Zabezpečenie}.
- 2.3 Ak dôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP, Developer je povinný:
- (a) zabezpečiť špecifikovanie a rozsah Predmetu budúceho prevodu dostatočne určiteľným spôsobom, a to na úroveň jednotlivých Bytových jednotiek vrátane ich súčastí a príslušenstva, ktoré budú vymedzené v súlade s definíciou Bytových jednotiek v tejto Zmluve, a ktorých celková podlahová plocha bude minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu $HPP(M)$ v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu $ČPP(M)$ na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru $ČPP / HPP$ projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike), a (ak je to relevantné aj na úroveň Pivničných kobiek a Parkovacích státí) pre účely tejto Zmluvy, s tým, že:
 - (i) najneskôr do vydania územného rozhodnutia vo vzťahu k Bytovému domu je Developer povinný predložiť Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto špecifikovaný Predmet budúceho prevodu a Mesto sa zaväzuje (a) potvrdiť špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu určenú Developerom najneskôr do dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie dodatku; a (b) takýto dodatok, uzavrieť najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa jeho doručenia Mestu Developerom;
 - (ii) v prípade porušenia povinnosti Developera podľa predchádzajúceho bodu (i) je Mesto oprávnené vyzvať Developera na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude takto bližšie špecifikovaný Predmet budúceho prevodu, a Developer je povinný takýto dodatok uzatvoriť najneskôr do jedného (1) mesiaca od jeho doručenia;

- (b) zabezpečiť, že v prípade, ak príde k zmenám v Predmete budúceho prevodu špecifikovaného podľa článku 2.3(a) z dôvodu zmeny dokumentácie Developera pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie, predloží najneskôr do vydania stavebného povolenia vo vzťahu k Bytovému domu Mestu (Developerom riadne podpísaný) návrh na uzatvorenie dodatku k tejto Zmluve, v ktorom bude upresnený Predmet budúceho prevodu pri rešpektovaní podmienok tejto Zmluvy, vrátane celkovej podlahovej plochy predmetných Bytových jednotiek minimálne v rozsahu m^2 stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodiky (pričom pre účely výpočtu ČPP(M) na ktorú má nárok Mesto sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie, tak ako je stanovené v Metodike). Pri nesplnení tejto povinnosti má Mesto možnosť postupovať podľa odseku 2.3(a)(ii);
 - (c) zabezpečiť, že najneskôr do 12 rokov od Schválenia Zmien a doplnkov ÚP dôjde k splneniu Odkladacích podmienok s výnimkou Odkladacej podmienky podľa odseku 4.1(c), ktorá musí byť splnená do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia Odkladacích podmienok podľa odsekov 4.1(a) a 4.1(b) avšak vždy najneskôr k okamihu uzavretia Budúcej zmluvy;
 - (d) podpísať Budúcu zmluvu v súlade s touto Zmluvou a ak bude podpísaná aj Mestom a schválená Zastupiteľstvom (ak sa bude vyžadovať) previesť Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 5 {*Budúca zmluva*} na Mesto; a
 - (e) odovzdať Predmet budúceho prevodu v súlade s ustanoveniami článku 7 {*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*} Mestu.
- 2.4 Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.3(a) sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú sú Zmluvné strany povinné uzatvoriť (pokiaľ nie je v odseku 2.3(a) ustanovené inak) najneskôr do hraničného termínu stanoveného v odseku 5.10. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, sa v prípade nevymáhateľnosti ustanovenia odseku 2.3(a) ako samostatnej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. Zmluvné strany zaväzujú vynaložiť maximálne úsilie na to, aby v zmysle účelu tejto Zmluvy dosiahli riadne špecifikovanie Predmetu budúceho prevodu.
- 2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výskytu
- (a) udalosti Vyššej moci, ktorá má priamy vplyv na plnenie Odkladacích podmienok; alebo
 - (b) predĺženia trvania príslušných konaní pred orgánmi verejnej moci, ktoré sú potrebné pre splnenie Odkladacích podmienok, t.j. územného, stavebného a kolaudačného konania ako aj procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie (zisťovacie konanie a/alebo konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie) a iných súvisiacich povoľovacích konaní, ktorých uskutočnenie je v zmysle právnych predpisov nevyhnutné pre získanie územného, stavebného alebo kolaudačného rozhodnutia (ako napr. výrubové konania, konania o odňatí poľnohospodárskej pôdy a pod.) na obdobie viac ako:
 - 90 dní v prípade územného, stavebného a kolaudačného konania; alebo
 - 120 dní v prípade zisťovacieho konania; alebo
 - 365 dní v prípade konania o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
 avšak vždy za predpokladu, že také predĺženie nebolo vyvolané výhradne z dôvodov na strane Developera,

dôjde k automatickému predĺženiu lehoty podľa odseku 2.3(c) (pre vylúčenie pochybností, prvej lehoty uvedenej v tomto ustanovení) o čas, počas ktorého trvala niektorá z udalostí uvedených v tomto odseku 2.5 písm. (a) alebo (b) vyššie, pričom Developer o tejto skutočnosti Mesto písomne upovedomí.

- 2.6 Zmluvné strany si budú pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy navzájom poskytovať objektívne nevyhnutnú súčinnosť v rozsahu rozumných požiadaviek druhej Zmluvnej strany a za predpokladu súladu s príslušnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa budú zároveň navzájom včas informovať o všetkých okolnostiach významných pre plnenie ich záväzkov podľa tejto Zmluvy (a to najmä v prípade, ak hrozí porušenie tejto Zmluvy zo strany dotknutej Zmluvnej strany).
- 2.7 V rozsahu, v akom (i) výklad súladu Projektu s územným plánom Mesta (v znení Schválenia Zmien a doplnkov ÚP) zo strany Mesta (vyjadrený v záväznom stanovisku k investičnému zámeru, investičnej činnosti alebo v inom dokumente Mesta) alebo (ii) prípadná následná zmena územného plánu Mesta prijatá po Schválení Zmien a doplnkov ÚP spôsobí, že Developer nezíska právoplatné stavebné povolenie na výstavbu Projektu v rozsahu maximálnej prípustnej hrubej podlažnej plochy, ktorá prislúcha bytovej funkcii podľa Schválenia Zmien a doplnkov ÚP, Mesto má nárok na nadhodnotu v m², a to v rozsahu výpočtu podľa vzorca vyplývajúceho z Metodiky, v ktorom sa Budúcou hrubou podlažnou plochou bytovej funkcie (HPP(B)) bude rozumieť hrubá podlažná plocha pre bytovú funkciu podľa právoplatného stavebného povolenia Projektu. Ak v prípade výpočtu podľa predchádzajúcej vety, bude podiel hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, ktorá má byť prevedená na Mesto vo verejnom záujme (označená ako HPP(M)) záporný, táto Zmluva automaticky zaniká, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Zmluvné strany sa zaväzujú, v prípade zmeny nadhodnoty podľa tohto článku 2.7 Zmluvy, uskutočniť všetky právne kroky potrebné na zosúladenie zmeny výšky nadhodnoty s ustanoveniami tejto Zmluvy (vrátane výšky Zabezpečenia a špecifikácie Predmetu budúceho prevodu).
- 2.8 Ak Mesto nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku 2.3(a)(i), Developer je oprávnený túto Zmluvu ukončiť, a to zaplatením peňažnej sumy zodpovedajúcej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu. V takom prípade Zmluva automaticky zaniká dňom úhrady Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení Mestu.

3, Územná štúdia - posúdenie Projektu

- 3.1 Zmluvné strany na účely tejto Zmluvy potvrdzujú, že došlok obstaraniu a spracovaniu nezávislej územnej štúdie, ktorej predmetom je posúdenie potenciálnej zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v prospech funkcie bývania (navýšením podielu funkcie bývania pri zachovaní veľkosti podlažných plôch alebo navýšením veľkosti podlažných plôch pri zachovaní podielu funkcie bývania alebo kombináciou uvedených možností) z hľadiska únosnosti a dopadov navrhovaného Projektu v príslušnej lokalite (ďalej len „Územná štúdia“), a to niektorým z postupov uvedených v časti B Metodiky a za podmienok uvedených v Metodike.

4. Odkladacie podmienky

- 4.1 V súlade s odsekom 2.3(c) je Developer povinný zabezpečiť splnenie nasledovných skutočností:
- (a) Bytový dom bude evidovaný v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva ako stavba s určeným súpisným číslom, pričom na príslušnom liste vlastníctva bude ako výlučný vlastník Predmetu budúceho prevodu zapísaný Developer (pre vylúčenie pochybností platí, že vlastníkom ostatných častí Bytového domu nemusí byť Developer);

- (b) Predmet budúceho prevodu bude spôsobilý na užívanie na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného stavebného úradu; a
 - (c) na Predmete budúceho prevodu nebudú viazať žiadne Ťarchy,
- (ďalej len „**Odkladacie podmienky**“).

- 4.2 Developer sa zaväzuje, že písomne oznámi Mestu splnenie podmienky uvedenej v odseku 4.1(b) do tridsiatich (30) dní odo dňa jej splnenia, t. j. do tridsiatich (30) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom, ktorým sa Predmet budúceho prevodu stane spôsobilým na užívanie.
- 4.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že Odkladacie podmienky uvedené v tejto Zmluve sú dohodnuté v prospech Mesta. Za účelom uzavretia Budúcej zmluvy sa preto Mesto môže písomne vzdať splnenia ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (ako aj akejkoľvek časti Odkladacej podmienky), a to oznámením Developerovi, že sa vzdáva ktorejkoľvek Odkladacej podmienky (alebo akejkoľvek jej časti).

5. Budúca zmluva

- 5.1 Developer sa zaväzuje, že po splnení Odkladacích podmienok (alebo po vzdaní sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) uzavrie v súlade s podmienkami podľa tohto článku 5 {*Budúca zmluva*) zmluvu o prevode vlastníckeho práva, ktorej predmetom bude bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, (ďalej len „**Vzor Budúcej zmluvy**“ ako Príloha č. 4 tejto Zmluvy), po prípadných úpravách vykonaných v súlade s odsekom 5.2 (ďalej len „**Budúca zmluva**“).
- 5.2 Vzor Budúcej zmluvy je možné meniť a dopĺňať len na základe písomnej dohody Zmluvných strán. Tým nie je dotknuté právo Zmluvných strán (resp. povinnosť Developera podľa odseku 5.3) vo Vzore Budúcej zmluvy jednostranne vykonať:
- (a) Povoľené zmeny;
 - (b) zmeny súvisiace s riadnou identifikáciou Predmetu budúceho prevodu;
 - (c) zmeny súvisiace s opravou zjavných chýb v písaní alebo počítaní;
 - (d) zmeny súvisiace so zapracovaním požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem vzťahujúcich sa na právny vzťah založený touto Zmluvou a/alebo Budúcou zmluvou;
 - (e) doplnenie údajov predpokladaných touto Zmluvou alebo Vzorom Budúcej zmluvy;
 - (f) zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán;
 - (g) zmeny súvisiace s doplnením alebo konkretizáciou akýchkoľvek iných chýbajúcich údajov, ktoré v jednotlivých ustanoveniach Vzoru Budúcej zmluvy nie sú uvedené alebo sú uvedené v hranatých zátvorkách, a s doplnením príloh, ktoré majú byť súčasťou Vzoru Budúcej zmluvy;
 - (h) zmeny mien a počtu signatárov Zmluvných strán, avšak pre vylúčenie pochybností platí, že pokiaľ signatármi nebudú osoby, ktoré sú alebo budú ako osoby oprávnené konať v mene Zmluvnej strany (t. j. ako jej štatutárny orgán alebo ako členovia jej štatutárneho orgánu), bude prílohou Budúcej zmluvy plnomocenstvo udelené štatutárnym orgánom Zmluvnej strany príslušnému signatárovi danej Zmluvnej strany;

a vykonanie takýchto zmien bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane.

- 5.3 Na účely finalizácie Budúcej zmluvy ako listiny umožňujúcej prevod vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto je Developer povinný vykonať nevyhnutné úpravy do Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2 a zároveň vyzvať Mesto na uzavretie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa splnenia (alebo vzdania sa splnenia podľa odseku 4.3) poslednej z Odkladacích podmienok podľa odseku 4.1(a) a 4.1(b).
- 5.4 Ak Developer nevyzve Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.3, je Mesto oprávnené (po primeranej úprave Vzoru Budúcej zmluvy v súlade s odsekom 5.2) zaslať Developerovi výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy, a to najneskôr do šiestich (6) mesiacov, odkedy sa Mesto dozvedelo, že došlo k splneniu Odkladacích podmienok (alebo vzdaniu sa splnenia Odkladacích podmienok podľa odseku 4.3) a Developer napriek tomu (a v rozpore s odsekom 5.3) nevyzval Mesto na uzatvorenie Budúcej zmluvy.
- 5.5 Za výzvu podľa odseku 5.3 alebo 5.4 sa bude považovať, keď Zmluvná strana osobne doručí alebo odošle druhej Zmluvnej strane návrh Budúcej zmluvy v šiestich (6) riadne (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch spolu s príslušným návrhom na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu v dvoch (2) riadne (zo strany vyzývajúcej Zmluvnej strany) podpísaných rovnopisoch.
- 5.6 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzval Developer Mesto v súlade s odsekom 5.3, je Mesto povinné uzavrieť Budúcu zmluvu. Mesto podpíše Budúcu zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad doručí Developerovi, a to najneskôr do 90 dní po doručení výzvy podľa odseku 5.3 (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravil a zaslal Developer v súlade s touto Zmluvou). Pre vylúčenie pochybností, záväzok Mesta podľa odseku 5.6 sa považuje za samostatnú zmluvu o uzavretí Budúcej zmluvy podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka.
- 5.7 V prípade, ak na uzavretie Budúcej zmluvy vyzvalo Mesto Developera v súlade s odsekom 5.4, Developer je povinný (za predpokladu, že túto výzvu a návrh Budúcej zmluvy pripravilo a zaslalo Mesto v súlade s touto Zmluvou) uzavrieť Budúcu zmluvu a podpísať príslušný návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu, pričom tri (3) rovnopisy Budúcej zmluvy a jeden (1) riadne podpísaný návrh na vklad je povinný doručiť Mestu, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení výzvy podľa odseku 5.4.
- 5.8 Developer sa zaväzuje podať návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu a túto skutočnosť preukázať Mestu do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia troch (3) rovnopisov Budúcej zmluvy a jedného (1) rovnopisu riadne podpísaného návrhu na vklad zo strany Mesta.
- 5.9 Poplatok za vklad do katastra nehnuteľností ako aj ďalšie poplatky a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností, ktorých prevod bude predmetom Budúcej zmluvy (vrátane poplatkov za úradné overovanie podpisov na strane prevodcu), pokiaľ právny predpis výslovne neurčuje inak, znáša v plnom rozsahu Developer.
- 5.10 Zmluvné strany sa dohodli, že hraničným terminom pre uzavretie Budúcej zmluvy je dvadsať (20) rokov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy.
- 5.11 Mesto vynaloží maximálne úsilie aby, v prípade ak bude musieť byť Budúca zmluva schválená Zastupiteľstvom, došlo k jej čo možno najskoršiemu schváleniu zo strany Zastupiteľstva. Pre vylúčenie pochybností, ak sa bude vyžadovať schválenie Budúcej zmluvy zo strany Zastupiteľstva, jej prípadné neschválenie nemôže mať dopad na práva a povinnosti Developera podľa tejto Zmluvy, t. j. ak by z dôvodu neschválenia Budúcej zmluvy Zastupiteľstvom nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu, Mesto zodpovedá za to, že k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu

z Developera na Mesto, resp. k odovzdaniu Predmetu budúceho prevodu Developerom Mestu nedôjde alebo dôjde neskôr, ako je dohodnuté v tejto Zmluve, pričom táto skutočnosť nemôže mať za následok porušenie povinností Developera podľa tejto Zmluvy.

6, Výstavba Bytového domu

6.1 Ak po Schválení zmien a doplnkov UF zahrňujúcich aj Projekt Developera nastanú skutočnosti, že (i) z akéhokoľvek dôvodu nebude možné vybudovať Predmet budúceho prevodu alebo (ii) povoľovanie a realizácia Projektu bude napredovať spôsobom, ktorý vyvolá dôvodnú obavu z toho, že lehoty predpokladané touto Zmluvou nebude možné zo strany Developera stihnúť. Developer je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Mesto. V takom prípade ako aj kedykoľvek, keď Developer požiadava o možnosť nahradenia Predmetu budúceho prevodu, Zmluvné strany sa zaväzujú v dobrej viere rokovať o úprave alebo nahradení Predmetu budúceho prevodu náhradným plnením, ktorým sa pre účely tejto Zmluvy rozumie prevod vlastníckeho práva z Developera na Mesto k bytom a nebytovým priestorom, ktoré spĺňajú nasledovné podmienky, ak nie je nižšie uvedené inak:

- (a) sú z hľadiska ich využitia porovnateľné s Predmetom budúceho prevodu;
- (b) (v časti bytových jednotiek) spĺňajú podmienky uvedené v definícii „Bytové jednotky“ uvedenej v odseku 1.1;
- (c) ich celková výmera (v časti bytových jednotiek) je minimálne v rozsahu m² vypočítaných s ohľadom na špecifikáciu Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a) (resp. 2.3(b) ak prišlo neskôr k zmene); a
- (d) ich všeobecná hodnota zodpovedá minimálne Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, pričom túto skutočnosť Developer preukáže Mestu znaleckým posudkom.

(ďalej len „Náhradné plnenie“).

Mesto je oprávnené spochybnit' skutočnosť podľa odseku 6.1(d) najneskôr do troch (3) mesiacov od predloženia znaleckého posudku Developerom Mestu, a to predložením iného znaleckého posudku vo veci určenia všeobecnej hodnoty Náhradného plnenia Developerovi, a to na náklady Mesta. Developer je na účel podľa predchádzajúcej vety povinný poskytnúť Mestu a znalcovi, ktorého Mesto určí, všetku nevyhnutnú súčinnosť. V prípade rozporu medzi znaleckými posudkami predloženými Mestom a Developerom sa Zmluvné strany dohodli, že za záväznú všeobecnú hodnotu náhrady (za Predmet budúceho prevodu) na účely tejto Zmluvy sa bude považovať vyššia z hodnôt určených v týchto znaleckých posudkoch.

Pre vylúčenie pochybností, vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie sú stanovené v prospech Mesta. Mesto je preto podľa vlastného uváženia oprávnené (nie však povinné) akceptovať, ako Náhradné plnenie, aj byty a nebytové priestory, ktoré nespĺňajú vyššie uvedené podmienky pre Náhradné plnenie.

Zmluvné strany v tejto súvislosti vyhlasujú a berú na vedomie, že je záujmom Mesta získať do svojho vlastníctva Predmet budúceho prevodu alebo Náhradné plnenie, čo najskôr odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. Na odovzdanie Náhradného plnenia sa primerane použijú ustanovenia článku 7 {*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*}. Účinným prevodom Náhradného plnenia zo strany Developera na Mesto sa záväzky Developera podľa odseku 2.3 považujú v celom rozsahu za splnené a všetky nároky Mesta zo Zmluvy, ktoré neboli zo strany Developera uspokojené do dňa účinného prevodu Náhradného plnenia, zanikajú.

6.2 Developer sa zaväzuje zabezpečiť, že vlastník Bytového domu uzavrie v súlade s ustanovením § 8 a nasl. Zákona o bytoch s oprávnenou treťou osobou ako správcom Bytového domu bez zbytočného odkladu po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom, písomnú zmluvu o výkone správy Bytového domu. Mesto sa zaväzuje, že ako nový vlastník Bytových

jednotiek pristúpi podľa Budúcej zmluvy k zmluve o výkone správy Bytového domu, ktorej uzatvorenie Developer zabezpečí podľa predchádzajúcej vety.

- 6.3 Mesto je povinné poskytovať Developerovi pri výstavbe Bytového domu objektívne nevyhnutnú súčinnosť, a to v rozsahu rozumných požiadaviek Developera, ktoré nie sú v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.4 V prípade, že výstavba Projektu (Bytových jednotiek) prebehne v etapách, Developer má povinnosť odovzdať Mestu alikvotnú časť Predmetu budúceho prevodu (t.j. alikvotnú Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení), a to v pomere podlahovej plochy vybudovaných Bytových domov v príslušnej etape vo vzťahu k celkovej podlahovej ploche Bytových domov, ktoré majú byť podľa Projektu realizované. Zmluvné strany upresnia spôsob odovzdania Predmetu budúceho prevodu v čase špecifikácie Predmetu budúceho prevodu podľa odseku 2.3(a).

7. Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu

- 7.1 Predmet budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu v stave umožňujúcom okamžité užívanie Predmetu budúceho prevodu (zo strany budúcich nájomcov Predmetu budúceho prevodu) do desiatich (10) pracovných dní od uzavretia Budúcej zmluvy. Túto skutočnosť si Zmluvné strany vzájomne písomne potvrdia prostredníctvom protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu (ďalej len „**Protokol**“). Záväzok Developera podľa tohto bodu je splnený, ak odovzdá Predmet budúceho prevodu v štandarde uvedenom v Metodike, pokiaľ Zmluva neurčuje iný štandard.
- 7.2 Pri odovzdaní a prevzatí Predmetu budúceho prevodu je Mesto povinné odovzdávaný Predmet budúceho prevodu dôkladne prezrieť, oboznámiť sa s jeho technickým stavom a oznámiť Developerovi všetky prípadné zistené a viditeľné vady Predmetu budúceho prevodu. Mesto je povinné prevziať Predmet budúceho prevodu za predpokladu, že pri tomto prevzatí nebudú zistené žiadne také vady, v dôsledku ktorých by Predmet budúceho prevodu v zmysle platných technických alebo hygienických predpisov bol nespôsobilý na užívanie alebo jeho užívaním by hrozila ujma na zdraví alebo majetku. Pokiaľ takéto vady budú zistené, Developer je povinný tieto vady Predmetu budúceho prevodu bezodkladne odstrániť. Prípadné drobné vady zistené pri prevzatí Predmetu budúceho prevodu, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu Predmetu budúceho prevodu, budú uvedené do Protokolu spolu s lehotou na ich odstránenie Developerom, ktorá však nemôže byť dlhšia ako štyridsaťpäť (45) dní. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- 7.3 Okamihom prevzatia Predmetu budúceho prevodu Mestom v zmysle odseku 7.2 prechádza na Mesto nebezpečenstvo náhodnej skazy a zhoršenia Predmetu budúceho prevodu. Mesto sa ďalej od okamihu prevzatia Predmetu budúceho prevodu v zmysle odseku 7.2 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s Predmetom budúceho prevodu, vrátane (bez obmedzenia) úhrad za plnenia spojené s užívaním Predmetu budúceho prevodu, úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a platieb za správu.
- 7.4 O termíne odovzdania Predmetu budúceho prevodu bude Mesto písomne vyzoomené Developerom v primeranom čase vopred, najneskôr však tri (3) pracovné dni pred navrhovaným dňom odovzdania Predmetu budúceho prevodu. Pri odovzdaní Predmetu budúceho prevodu odovzdá Developer Mestu kľúče a/alebo iné prostriedky umožňujúce Mestu prístup do príslušných častí Predmetu budúceho prevodu a od poštovej schránky.
- 7.5 V prípade, ak sa Mesto (i) nedostaví k preberaciemu konaniu napriek riadnemu oznámeniu príslušného termínu zo strany Developera v zmysle odseku 7.4 alebo (ii) neprevezme Predmet budúceho prevodu napriek tomu, že Predmet budúceho prevodu nebude mať žiadne vady, v dôsledku ktorých by bol v zmysle platných technických, hygienických alebo iných predpisov

nespôsobilý na užívanie, a jeho užívaním nebude líroziť ujma na zdraví alebo majetku, platí nevyvrátiteľná domnienka, že Mesto Predmet budúceho prevodu prevzalo bez väd a nedorobkov ku dňu termínu odovzdania v zmysle odseku 7.4.

8. Záruka

- 8.1 Developer poskytuje Mestu na Predmet budúceho prevodu záruku v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Predmetu budúceho prevodu, resp. na dodaných technologických a ostatných zariadeniach na dobu uvedenú v príslušnom záručnom liste, maximálne však dvadsaťštyri (24) mesiacov; a to (záručná doba) odo dňa riadneho odovzdania Predmetu budúceho prevodu v zmysle článku 7 (*Odovzdanie Predmetu budúceho prevodu*) (ďalej len „**Záručná doba**“).
- 8.2 Developer zaručuje, že Predmet budúceho prevodu nebude mať vady, ktoré by znemožnili využitie Predmetu budúceho prevodu na zvyčajné účely alebo na účely uvedené v Zmluve a že Predmet budúceho prevodu je v súlade s podmienkami tejto Zmluvy ako aj Príslušnými predpismi, a to počas celej Záručnej doby.
- 8.3 Developer je povinný odstrániť vadu, za ktorú podľa tejto Zmluvy zodpovedá, ktorá sa vyskytne počas Záručnej doby, akejkoľvek časti Predmetu budúceho prevodu po oznámení vady zo strany Mesta, a to opravou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu alebo výmenou vadnej časti Predmetu budúceho prevodu za novú alebo dodaním chýbajúcej časti Predmetu budúceho prevodu: (i) v prípade väd, ktoré majú podstatný negatívny vplyv na užívanie Predmetu budúceho prevodu, bezodkladne po oznámení vady zo strany Mesta, a (ii) v prípade iných väd do štyridsaťpäť (45) dní odo dňa oznámenia vady zo strany Mesta. V prípade existencie objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú odstrániť vadu vo vyššie uvedenej lehote, je možné túto lehotu na základ dohody Zmluvných strán predĺžiť.
- 8.4 Všetky náklady v súvislosti s odstraňovaním väd Predmetu budúceho prevodu znáša a je povinný nahradiť Developer.
- 8.5 Pokiaľ Developer neodstráni vady v lehote podľa odseku 8.3, má Mesto právo odstrániť vady samé alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Developera.
- 8.6 Práva zo zodpovednosti za vady nebude možné počas trvania Záručnej doby uplatniť(a teda za ne Developer nezodpovedá),, pokiaľ:
- (a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole;
 - (b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Developer takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať;
 - (c) bude vada spôsobená Vyššou mocou;
 - (d) bude vada spôsobená zásahom Mesta do Predmetu budúceho prevodu alebo jeho časti;
 - (e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Predmetu budúceho prevodu alebo jeho nedostatočnou údržbou zo strany Mesta, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobeným treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Developera).
- 8.7 Práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v Záručnej dobe, a to najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

9. Vyhlásenia a ubezpečenia Developera

- 9.1 Developer vyhlasuje a ubezpečuje Mesto, že:

- (a) ku dňu podpisu Zmluvy nie je voči Mestu dlžníkom zo žiadnej splatnej pohľadávky;
- (b) Developer alebo spoločnosti v jeho skupine podnikajú v oblasti výstavby rezidenčných developerských projektov a je držiteľom všetkých oprávnení potrebných na plnenie tejto Zmluvy, vrátane vysporiadaných autorských práv s autormi diela „Územná štúdia“;
- (c) pred realizáciou jednotlivých plnení podľa tejto Zmluvy bude disponovať dostatočnými ľudskými a finančnými zdrojmi na splnenie záväzkov podľa tejto Zmluvy;
- (d) má plnú právomoc a oprávnenie uzatvoriť túto Zmluvu a akýkoľvek iný dokument s ňou súvisiaci a uskutočniť transakcie zamýšľané touto Zmluvou, pričom táto Zmluva a akékoľvek dokumenty, ktoré uzatvoril a podpísal Developer v súvislosti s touto Zmluvou zakladajú platné záväzky, ktoré sú vymáhateľné voči Developerovi;
- (e) nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti (ktoré by mohli ovplyvniť plnenie jeho povinností z tejto Zmluvy), nezrušil ani nepozastavil žiadne platby svojich dlhov a neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by si vyžadovali alebo umožňovali začatie konkurzného alebo reštrukturalizačného konania na majetok Developera, ani neprijal žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu Developera s likvidáciou;
- (f) pred uzatvorením tejto Zmluvy a za účelom vyhodnotenia možnosti splnenia predmetu tejto Zmluvy preskúmal možnosti realizácie Projektu s odbornou starostlivosťou;
- (g) uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s právnymi predpismi, ktorými je viazaný ako aj akýmkoľvek internými dokumentmi Developera, ako aj so všetkými zmluvami, platnými súdnymi, rozhodcovskými (arbitrážnymi) alebo správnymi rozhodnutiami, ktorými je viazaný;
- (h) v čase uzatvorenia tejto Zmluvy a počas celej doby trvania Zmluvy je zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; a
- (i) ku dňu uzatvorenia Budúcej zmluvy a dňu prevodu Predmetu budúceho prevodu na Mesto bude Developer výlučným vlastníkom Predmetu budúceho prevodu a na Predmete budúceho prevodu nebudú viazané žiadne Tarchy,

(ďalej len „**Vyhlásenia a ubezpečenia**“).

- 9.2 Developer je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Mestu, že (i) akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení prestalo byť úplné, pravdivé a/alebo presné, a/alebo (ii) že existujú také skutočnosti, na základe ktorých možno odôvodnene predpokladať, že akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení by sa mohlo stať neúplné, nepravdivé a/alebo nepresné.
- 9.3 Pre vylúčenie pochybností platí, že za porušenie tejto Zmluvy sa považuje aj prípad, ak sa akékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení ukáže ako nepravdivé alebo sa stane nepravdivým počas platnosti tejto Zmluvy.
- 9.4 Developer vyhlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že v plnom rozsahu dodržiava a zabezpečuje dodržiavanie všetkých aplikovateľných pracovnoprávných predpisov v oblasti nelegálneho zamestnávania, a to predovšetkým zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „**Pracovnoprávne predpisy**“). Developer týmto vyhlasuje, že šije plne vedomý všetkých povinností, ktoré pre neho z Pracovnoprávných predpisov vyplývajú a zaväzuje sa ich dodržiavať počas celej doby platnosti tejto Zmluvy. Developer sa zaväzuje najmä zamestnávať

zamestnancov legálne a neporušovať tak zákaz nelegálneho zamestnávania upravený v Pracovnoprávných predpisoch.

- 9.5 Developer vyhlasuje a svojim podpisom udeľuje Mestu súhlas k ďalšiemu spracovaniu čistopisu Územnej štúdie pri príprave a prerokovaní zmien a doplnkov Územného plánu Mesta, v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä spojenie s iným dielom, vyhotovenie rozmnoženiny, verejné rozširovanie a predkladanie verejnosti v zmysle oprávnenia Developera ustanoveného v odseku 9.1 písm. b) tejto Zmluvy.
- 9.6 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o bezodplatnom prevode Predmetu budúceho prevodu, a to výlučne z dôvodu porušenia povinností Developera definovaných v tejto Zmluve, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnenú Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení do 30 dní odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve.
- 9.7 Ak nedôjde ani do 1 roka od nadobudnutia právoplatnosti Povolenia na užívanie k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu, a to z akéhokoľvek iného dôvodu ako porušenie povinností Developera, Mesto je oprávnené uplatniť si (namiesto Predmetu budúceho prevodu) náhradné finančné plnenie vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení upravenej v odseku 1.1 tejto Zmluvy. Developer je povinný zaplatiť takto uplatnené náhradné finančné plnenie do 1 roka odo dňa, keď ho na to Mesto vyzve. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli, že náhradné finančné plnenie (resp. Časť nadhodnoty vo finančnom vyjadrení) sa indexuje k roku, v ktorom došlo k nadobudnutiu právoplatnosti Povolenia na užívanie.
- 9.8 Kontribúcia (v rozsahu Predmetu budúceho prevodu) sa považuje za riadne splnenú buď (i) prevodom vlastníckeho práva k Predmetu budúceho prevodu na základe Budúcej zmluvy o prevode Predmetu budúceho prevodu a odovzdaním Predmetu budúceho prevodu Mestu, alebo (ii) úhradou náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6. alebo odseku 9.7.
- 9.9 Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 nie je možné kumulovať zo zmluvnou pokutou podľa článku 10 (Odškodnenie a sankcie). V tejto súvislosti zároveň platí, že náhradné finančné plnenie podľa odsekov 9.6 a 9.7 sa započítava do celkovej zodpovednosti Developera za porušenie povinností podľa Zmluvy, ktorá v zmysle odseku 10.5 v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Ďalej tiež platí, že zaplatením náhradného finančného plnenia podľa odseku 9.6 alebo 9.7 tejto Zmluvy táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká.

10. Odškodnenie a sankcie

- 10.1 Developer ubezpečuje Mesto, že pri plnení tejto Zmluvy si bude plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov a v prípade, ak Developer poruší akúkoľvek svoju povinnosť, zaväzuje sa Mestu nahradiť všetky odôvodnené straty (vrátane skutočnej škody, ušlého zisku, nákladov (vrátane primeraných a dôvodne vynaložených nákladov na právne zastúpenie) ako aj akýchkoľvek ďalších strát), ktoré Mestu v súvislosti a/alebo v dôsledku porušenia povinností Developera vzniknú. Tým nie je dotknutý odsek 10.5.
- 10.2 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek zo svojich povinností ustanovených v odseku 2.3 a príslušnú povinnosť nesplní ani do jedného (1) mesiaca odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie. Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zároveň platí:

- (a) Zmluvná pokuta podľa tohto odseku 10.2 je splatná iba raz, pri prvom porušení ktorejkoľvek príslušnej povinnosti Developera.
 - (b) Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto odseku 10.2 vzniká a existuje iba za predpokladu, že nedošlo k prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto. Ak by po vzniku nároku na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 došlo na základe dohody Zmluvných strán k dodatočnému prevodu Predmetu budúceho prevodu alebo Náhradného plnenia na Mesto, nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto odseku 10.2 automaticky zaniká.
 - (c) Ak si Mesto uplatní voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku 10.2 a Developer zmluvnú pokutu Mestu zaplatí, táto Zmluva, na základe dohody Zmluvných strán, automaticky zaniká (vrátane povinnosti Developera previesť Predmet budúceho prevodu).
- 10.3 V prípade ak Developer poruší akúkoľvek inú povinnosť podľa tejto Zmluvy, ktorej porušenie nie je sankcionované zmluvnou pokutou podľa odseku 10.2, a príslušnú povinnosť nesplní ani do tridsiatich (30) pracovných dní odo dňa, kedy Mesto písomne vyzvalo Developera na jej splnenie. Mestu vznikne voči Developerovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:
- (a) 150 EUR (slovom: stopäťdesiat euro) za každé takéto porušenie, ak ide o porušenie povinnosti odstrániť vady podľa článku 8 {Záruka)-, a
 - (b) 0,05% Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení, ak ide o porušenie akejkoľvek inej povinnosti Developera vyplývajúcej z ustanovení odsekov 4.2, 6.2, alebo podľa odseku 9.1, 9.2, 9.3 tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k vyhláseniu podľa odseku 9. I(i) tejto Zmluvy (pričom zmluvná pokuta je splatná iba raz, pri prvom porušení povinnosti).
- 10.4 V prípade, ak Mestu v dôsledku jedného porušenia Developera vznikne nárok na viac zmluvných pokút podľa tejto Zmluvy, uplatní sa iba najvyššia z týchto zmluvných pokút.
- 10.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Mesta na náhradu škody vzniknutej v súvislosti s príslušnou porušenou povinnosťou Developera vo výške škody presahujúcej sumu zaplatenej zmluvnej pokuty, avšak maximálne do výšky Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že celková zodpovednosť Developera za porušenie povinností podľa tejto Zmluvy (vrátane prípadných nárokov Mesta vyplývajúcich z uvedenia neúplných, nepravdivých a/alebo nepresných Vyhlásení a záruk Developerom) v žiadnom prípade nesmie prekročiť výšku Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení.
- 10.6 V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Developera podľa odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé a Mestu bude kontrolným orgánom v súlade s ustanovením § 7b zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uložená sankcia z dôvodu prijatia práce alebo služby prostredníctvom zhotoviteľa nelegálne zamestnávaných osôb, je Developer povinný zaplatiť Mestu zmluvnú pokutu vo výške sankcie uloženej kontrolným orgánom Mestu. Mesto je však povinné Developerovi oznámiť, že takéto konanie bolo iniciované bezodkladne po tom, ako sa o tom Mesto dozvie, oboznámiť Developera s obsahom konania, umožniť Developerovi realizovať náležitú obranu v predmetnom konaní, ktorej súčasťou bude zabezpečenie zapracovania vyjadrení a dôkazov predložených Mestu zo strany Developera a zabezpečenie prípadného podania opravných prostriedkov navrhovaných Developerom; v prípade, ak bude s podaním vyjadrení/opravných prostriedkov požadovaných Developerom spojená poplatková povinnosť, príslušné poplatky uhradí Developer bezodkladne po doručení výzvy Mesta.
- 10.7 Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je vylúčená akákoľvek zodpovednosť Mesta za porušenie povinností Mesta ustanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodu akýchkoľvek iných okolností ustanovených v tejto Zmluve alebo inak predpokladaných touto

Zmluvou. Developer zároveň osobitne vyhlasuje, že akákoľvek skutočnosť, ktorá bude mať za následok ukončenie tejto Zmluvy alebo vznik nároku Developera na odstúpenie od tejto Zmluvy, nepredstavuje porušenie Zmluvy zo strany Mesta. Uvedená osobitná úprava v tomto odseku 10.7 vyplýva z nasledovných skutočností:

- (a) špecifický charakter predmetu tejto Zmluvy;
- (b) špecifický charakter plnení a povinností zo strany Mesta;
Zmluvné strany vyhlasujú, že bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tejto Zmluvy (s výnimkou odseku 10.8, ktorý tým nie je dotknutý) platí, že akékoľvek ustanovenie vyjadrujúce alebo naznačujúce povinnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, sa má vykladať ako možnosť Mesta niečo urobiť, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Tým nie je dotknutý odsek 10.8.
- (c) viaceré okolnosti predpokladané v tejto Zmluve (ako napríklad hlasovanie Zastupiteľstva o Zmenách a doplnkoch ÚP) nedokáže Mesto ovplyvniť;
- (d) Developer vyhlasuje, že vynakladá náklady na realizáciu Projektu, vrátane nákladov predpokladaných touto Zmluvou, v rámci vlastnej snahy o dosiahnutie Schválenia Zmien a doplnkov ÚP a preto akýkoľvek úkon Mesta, ktorý by mohol byť vnímaný ako porušenie tejto Zmluvy, nebude mať za následok vznik škody na strane Developera.

Developer nie je oprávnený v žiadnom prípade nárokovat' si voči Mestu akékoľvek škody alebo náhrady vzniknutých nákladov (vrátane napr. nákladov na zriadenie a udržiavanie Bankovej záruky). V prípade, ak by aj napriek tomu Developerovi vznikol akýkoľvek nárok voči Mestu, Developer sa neodvolateľne zaväzuje, že sa takéhoto nároku v plnom rozsahu vzdá. Developer berie na vedomie, že jediným jeho nárokom z prípadného porušenia povinnosti Mesta je vznik nároku na odstúpenie od tejto Zmluvy.

- 10.8 Ustanovením odseku 10.7 nie je dotknutý nárok Developera na (i) odstúpenie od Zmluvy v prípadoch stanovených v článku 14 *{Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy}* resp. ukončenie Zmluvy zaplatením dohodnutej peňažnej sumy podľa článku 2.8, 5.6 alebo 14.4 (posledný odsek) Zmluvy v prípade, ak nastala situácia na základe ktorej dané články Zmluvy umožňujú zaplatiť príslušnú sumu, (ii) náhradu škody v prípade porušenia povinnosti Mesta podľa odseku 11.6, a (iii) vylúčenie zodpovednosti Developera za porušenie svojich povinností z tejto Zmluvy v rozsahu, v akom toto porušenie bolo zapríčinené porušením súčinnosťných povinností Mesta v zmysle tejto Zmluvy.

11. Zabezpečenie

- 11.1 V prípade, ak došlo k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu a Mesto na základe tohto pripravuje začatie procesu prerokovania návrhu Zmien a doplnkov. Mesto doručí Informačný materiál Developerovi a vyzve Developera (ďalej len „Výzva“), aby do dvoch (2) mesiacov po doručení Výzvy Developer:
- (a) buď potvrdil svoj záujem pokračovať v Zmluve, a to poskytnutím Zabezpečenia v zmysle odseku 11.2; alebo
 - (b) oznámil Mestu, že vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania Územnej štúdie a Informačný materiál predložený Zastupiteľstvu považuje za neuspokojivé pre jeho pokračovanie v Zmluve, a od Zmluvy odstupuje.
- 11.2 V prípade postupu podľa odseku 11.1(a) je Developer povinný poskytnúť Mestu niektorú z nasledovných foriem Zabezpečenia: (i) Banková Záruka; (ii) Vinkulácia; (iii) Ručiteľské vyhlásenie; alebo (iv) Záložné právo (ďalej len „Zabezpečenie“).

- 11.3 Mesto bude súčinné s Developerom pri výbere a poskytovaní príslušnej formy Zabezpečenia, a to tak, aby bolo možné Zabezpečenie riadne poskytnúť čo možno v najkratšom čase.
- 11.4 Ak Developer neposkytne Mestu Zabezpečenie v lehote uvedenej v odseku 11.1 a toto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote desať (10) pracovných dní po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 11.1, Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť. Mesto je rovnako oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, ak Developer v lehote uvedenej v odseku 11.1 nijako na Výzvu neodpovedal.
- 11.5 Developer je povinný zabezpečiť existenciu Zabezpečenia počas celého Obdobia zabezpečenia. Vo vzťahu k prípadným zmenám medzi formami Zabezpečenia počas Obdobia zabezpečenia sa Zmluvné strany dohodli;
- (a) Developer je oprávnený požiadať Mesto o nahradenie existujúceho Zabezpečenia iným Zabezpečením. V prípade, ak by takéto nahradenie nespôsobilo podstatné zhoršenie postavenia Mesta (podľa odborného uváženia Mesta), Mesto takejto žiadosti vyhovie a bude v dobrej viere súčinné s Developerom vo vzťahu k všetkým právnym úkonom potrebným pre nahradenie existujúceho Zabezpečenia novým Zabezpečením.
 - (b) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Záložného práva na pozemky, na ktorých má dôjsť k realizácii Projektu, Developer je povinný pred začatím stavebných prác na týchto pozemkoch ponúknuť Mestu možnosť nahradenia existujúceho Záložného práva iným Zabezpečením, a to vo forme Bankovej záruky. Vinkulácie alebo Záložného práva k iným pozemkom (prípadne aj vo vlastníctve tretej osoby), pričom Záložné právo k iným pozemkom bude musieť byť minimálne v rovnakej hodnote ako bude hodnota predchádzajúceho Záložného práva na pozemky ku dňu nahradenia Zabezpečenia. Mesto je oprávnené uplatniť si nárok na nahradenie Zabezpečenia podľa predchádzajúcej vety do desiatich (10) pracovných dní od doručenia ponuky Developera (inak tento nárok Mesta zaniká), pričom Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bezodkladne urobiť všetky úkony, a to tak, aby došlo k čo najrýchlejšiemu nahradeniu Zabezpečenia, a to ešte pred začatím stavebných prác na pôvodne založených pozemkoch Projektu.
 - (c) Ak je Zabezpečenie poskytnuté vo forme Ručiteľského vyhlásenia a dôjde k podstatnej nepriaznivej zmene v majetkovom postavení „kvalifikovaného ručiteľa“ v porovnaní so stavom, z ktorého vychádzalo Mesto pri posudzovaní „kvalifikovaného ručiteľa“ pred podpisom tejto Zmluvy, je Developer povinný zabezpečiť nahradenie Ručiteľského vyhlásenia inou formou Zabezpečenia.
- 11.6 V prípade, ak pred uplynutím Obdobia zabezpečenia dôjde k zániku tejto Zmluvy a nebude existovať pohľadávka Mesta voči Developerovi, ktorej plnenie by bolo zabezpečené prostredníctvom Zabezpečenia, Mesto sa zaväzuje bez zbytočného odkladu na výzvu Developera poskytnúť Developerovi všetku potrebnú súčinnosť potrebnú na ukončenie platnosti príslušného Zabezpečenia, najmä, nie však výlučne vydanie potvrdenia o zániku/neexistencii príslušného zabezpečeného záväzku a/alebo vrátenie Bankovej záruky a podobne; pre vylúčenie pochybností predstavuje tento odsek 11.6 pretrvávajúce ustanovenie Zmluvy.
- 11.7 Všetky náklady spojené so zriadením a udržívaním Zabezpečenia budú znášané Developerom.

12. Vyššia moc

- 12.1 Zmluvné strany sú zbavené zodpovednosti za čiastočné alebo úplné neplnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy, a to v prípadoch, keď toto neplnenie bolo výsledkom Vyššej moci. To neplatí pre zodpovednosť Developera za splnenie svojich povinností ustanovených v odseku

2.3. Pre vylúčenie pochybností, ustanovenie odseku 2.5(a) nie je predchádzajúcou vetou dotknuté.

- 12.2 Zmluvná strana dotknutá Vyššou mocou je povinná o týchto okolnostiach bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a vyzvať ju k rokovaniu. Na požiadanie predloží Zmluvná strana, odvolávajúca sa na Vyššiu moc druhej Zmluvnej strane dôveryhodný dôkaz o takejto skutočnosti.
- 12.3 Pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, pokračujú po vzniku Vyššej moci v plnení svojich záväzkov podľa tejto Zmluvy, pokiaľ je to rozumne možné a budú hľadať iné alternatívne prostriedky pre plnenie tejto Zmluvy, ktorým nebránia okolnosti Vyššej moci.

13. Zmena právnych predpisov

- 13.1 Najmä s ohľadom na dlhodobý charakter záväzkov založených touto Zmluvou, sa Zmluvné strany dohodli, že pokiaľ počas plnenia tejto Zmluvy dôjde k takej zmene právnych predpisov, ktorá

- (a) nebola a ani nemohla byť predvídateľná už v čase uzatvorenia tejto Zmluvy;
- (b) nie je zmenou právnych predpisov všeobecného charakteru, t.j. nevzťahuje sa komplexne na celé podnikateľské prostredie (ako napríklad zmeny daňových sadzieb a pod.), a
- (c) bude vylučovať plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu, alebo na základe ktorej by plnenie Zmluvy bez zmeny jej obsahu odporovalo takýmto novým právnym predpisom;

má ktorákoľvek Zmluvná strana právo požadovať primeranú zmenu tejto Zmluvy vo forme uzatvorenia dodatku tak, aby bola Zmluva v súlade s právnymi predpismi a s účelom pôvodne sledovaným Zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto Zmluvy. Za týmto účelom sú Zmluvné strany povinné na výzvu ktorejkoľvek zo Zmluvných strán viesť vzájomné rokovania o uzatvorení Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností. Zmluvné strany sa dohodli, že prijatie prípadného nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku (vrátane vykonávacích predpisov k takémuto zákonu) a zákonov a podzákonných predpisov, ktorými sa budú meniť a dopĺňať zákony a podzákonné predpisy v priamej súvislosti s prijatím nového zákona na úseku územného plánovania a stavebného poriadku, spĺňa podmienky podľa odsekov 13.1(a) a 13.1(b).

14. Trvanie a predčasné ukončenie Zmluvy

- 14.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to až do hraničného termínu pre uzavretie Budúcej zmluvy podľa odseku 5.10 alebo až do splnenia všetkých povinností Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy.

- 14.2 Túto Zmluvu je možné predčasne ukončiť;

- (a) dohodou Zmluvných strán;
- (b) odstúpením od Zmluvy zo strany príslušnej Zmluvnej strany v súlade s odsekom 14.3;
- (c) odstúpením Developera podľa odseku 14.4; alebo
- (d) odstúpením Mesta podľa odseku 14.5.

- 14.3 Každá zo Zmluvných strán má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností druhou Zmluvnou stranou (vrátane prípadu, ak sa Vyhlásenie a ubezpečenie uvedené v tejto Zmluve preukáže alebo stane nepravdivým podľa odseku 9.3

a táto skutočnosť má podstatný nepriaznivý vplyv na plnenie predmetu tejto Zmluvy) za predpokladu, že, ak ide o odstrániteľné porušenie, porušujúca Zmluvná strana takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote (ktorá nesmie byť kratšia ako tridsať (30) pracovných dní) na to poskynutej zo strany neporušujúcej Zmluvnej strany. Pre vylúčenie pochybností, za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä (avšak nie výlučne) porušenie povinností Developera ustanovených v odseku 2.3 alebo prípad, ak sa ktorékoľvek z Vyhlásení a ubezpečení alebo ktorékoľvek z vyhlásení Developera uvedené v odseku 9.4 ukáže ako nepravdivé.

14.4 Developer je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Developera Mestu, ak:

- (a) nedôjde k Schváleniu Zmien a doplnkov ÚP ani do dvadsiatich štyroch (24) mesiacov odo dňa poskytnutia Zabezpečenia zo strany Developera podľa článku 11 *{Zabezpečenie}*;
- (b) nedôjde k predloženiu Informačného materiálu Zastupiteľstvu ani do jedného (1) roka odo dňa uzatvorenia Zmluvy;
- (e) po Schválení Zmien a doplnkov ÚP príde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako osemdesiatpäť (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP; alebo postupuje podľa odseku 11.1(b).

Developer sa však zaväzuje v dobrej viere rokovať s Mestom o predĺžení lehoty podľa písm. (a) a (b) tohto odseku v prípade, ak existujú okolnosti, ktoré nasvedčujú tomu, že by mohlo dôjsť k splneniu danej podmienky v primeranom období (maximálne v lehote niekoľkých mesiacov) po uplynutí príslušných lehôt podľa tohto odseku.

Ak po Schválení Zmien a doplnkov ÚP dôjde k zmene územného plánu Mesta, ktorá bude mať za následok možnosť umiestniť a/alebo realizovať Projekt len v rozsahu menšom (alebo rovnom) ako deväťdesiat percent (90) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, ale zároveň väčšom ako osemdesiatpäť percent (85) percent pôvodne Schválených zmien a doplnkov ÚP, Developer bude oprávnený zaplatiť Mestu sumu zodpovedajúcu päťdesiatim (50) percentám Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení a dňom zaplatenia tejto sumy Mestu, Zmluva v celom rozsahu zaniká.

14.5 Mesto je oprávnené od tejto Zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou od dňa doručenia písomného odstúpenia Mesta Developerovi:

- (a) ak ÚVO v akomkoľvek svojom rozhodnutí, stanovisku alebo inom vyjadrení skonštatuje, že touto Zmluvou boli alebo mohli byť (či už priamo alebo nepriamo) porušené právne predpisy na úseku verejného obstarávania. Pre vylúčenie pochybností, v súlade s princípom uvedeným v odseku 17.5, však v prípade takéhoto rozhodnutia, stanoviska alebo vyjadrenia ÚVO, môže Mesto pred takýmto odstúpením požiadať Developera o rokovania za účelom uzavretia dodatku k tejto Zmluve za účelom prijatia zmien a úprav, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktorými by boli odstránené nedostatky identifikované zo strany ÚVO (ak je to možné); Developer sa v takom prípade zaväzuje v dobrej viere rokovať o takomto prípadnom dodatku;
- (b) ak výsledky verejného prerokovania Územnej štúdie nepreukázali vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia Projektu;
- (c) v prípade podľa odseku 11.4 (neposkytnutie Zabezpečenia alebo neodpovedanie na Výzvu);

- (d) ani do [31.10.2026] nebude vydané právoplatné rozhodnutie ÚVO v konaní o preskúmaní úkonov kontrolovaného, ktorého predmetom bude táto Zmluva (aplikovateľné iba v prípade ak sa Mesto rozhodne po uzatvorení tejto Zmluvy požiadať ÚVO o vydanie takéhoto rozhodnutia, pričom Mesto je povinné bezodkladne informovať Developera o podaní tejto žiadosti).
- 14.6 Ukončenie Zmluvy (vrátane jej automatického zániku) je možné len z dôvodov výslovne uvedených v Zmluve. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená vypovedať, odstúpiť alebo ukončiť Zmluvu inak ako z dôvodov uvedených v Zmluve; uplatnenie akéhokoľvek zákonného ustanovenia o vypovedaní a/alebo ukončení je preto (v maximálnom rozsahu povolenom právnymi predpismi Slovenskej republiky) vylúčené a tieto ustanovenia sa na Zmluvu nepoužijú.

15. Ochrana informácií

- 15.1 Zmluvné strany sa zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, používať Dôverné informácie výlučne na účely plnenia Zmluvy, neposkytnúť a nesprístupniť Dôverné informácie tretím osobám a prijať všetky potrebné opatrenia na ochranu a zabezpečenie Dôverných informácií pred ich zverejnením alebo poskytnutím tretej osobe. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií v prípade, ak:
- (a) ide o zverejnenie samotného textu Zmluvy alebo iných informácií, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií a ktoré Mesto zverejňuje z dôvodu transparentnosti;
 - (b) to bude potrebné pre plnenie jej povinností podľa tejto Zmluvy,
 - (c) na to bude povinná podľa právneho predpisu alebo podľa vykonateľného rozhodnutia, opatrenia alebo výzvy príslušného orgánu verejnej moci,
 - (d) to bude potrebné v súdnych, rozhodcovských, správnych a iných obdobných konaniach,
 - (e) tretou osobou bude právny alebo daňový poradca, audítor, banka, pobočka zahraničnej banky, ich poradcovia, alebo iný poradca Zmluvnej strany, ktorý zároveň vo vzťahu k poskytnutým alebo sprístupneným informáciám bude mať zákonom uloženú alebo zmluvne dohodnutú povinnosť zachovávať mlčanlivosť,
 - (f) tretou osobou bude osoba, ktorá má vo vzťahu k Zmluvnej strane postavenie ovládajúcej osoby alebo ovládanej osoby podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
- 15.2 Zmluvné strany sa dohodli, že obsah Zmluvy, vrátane obsahu všetkých jej príloh, je verejný a nevzťahujú sa naň ustanovenia o ochrane informácií, ako to ustanovuje odsek 15.1.

16. Komunikácia a oprávnené osoby

- 16.1 Zmluvné strany určujú, na účely vzájomnej komunikácie pre účely plnenia Zmluvy, nasledovné kontaktné osoby:

(a) Developer:

Vo veciach technických: Ing. arch. Bruno Welnitz

Email: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Peter Čižmár
Email: [REDACTED]
Telefón: + [REDACTED]

(b) Mesto:

Vo veciach technických: Ing. arch. Michal Pulman
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

Vo veciach zmluvných: Mgr. Lea Baričiaková
Email: [REDACTED]
Telefón: [REDACTED]

16.2 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú alebo sú v tejto Zmluve inak predpokladané, musia byť v písomnej forme, v slovenskom jazyku, a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:

- (a) budú doručované osobne, pri prijatí alebo odmietnutí prevzatia;
- (b) budú zasielané elektronickou poštou (e-mailom), v momente, kedy systém elektronickej pošty odosielateľa alebo príjemcu pošle na e-mailovú adresu odosielateľa potvrdenie o doručení elektronickej pošty do systému elektronickej pošty príjemcu, pričom v prípade, ak takéto potvrdenie bude doručené na adresu odosielateľa mimo pracovný deň alebo v pracovný deň po bežnom pracovnom čase, za čas doručenia sa bude považovať najbližší nasledujúci pracovný deň;
- (c) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý pracovný deň po dátume odovzdania kuriérскеj službe na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo
- (d) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielaajúcej strane ako nedoručenú.

Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy sídla Zmluvných strán a/alebo adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo uvedené v odseku 16.1 (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa tohto odseku).

Pre vylúčenie pochybností, akákoľvek formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami vyslovene predpokladaná v tejto Zmluve nebude považovaná za doručenú, ak bola zaslaná iba elektronickou poštou (e-mailom).

17. Záverečné ustanovenia

17.1 Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

17.2 Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve, vrátane jej príloh, predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody a dohovory, či už ústne alebo písomné, medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy.

- 17.3 Žiadna zo Zmluvných strán nemôže postúpiť žiadne zo svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Mesto sa zaväzuje svoj súhlas bezdôvodne neodoprieť, ak Developer požiadá o postúpenie práv a prevzatie povinností zo zmluvy (t. j., prevod zmluvy) na projektovú spoločnosť, ktorá bude založená za účelom povoľovania a/alebo realizácie Projektu a ktorá bude ovládaná Developerom (vrátane spoločnej kontroly) alebo priamo alebo nepriamo jeho materskou spoločnosťou alebo Developer a projektová spoločnosť je pod kontrolou rovnakej osoby alebo skupiny rovnakých osôb. Povinnosť Mesta podľa prechádzajúcej vety platí za podmienky, že Developer predloží spolu so žiadosťou aj:
- (a) návrh Bankovej záruky alebo návrh ručiteľského vyhlásenia Developera alebo jeho materskej spoločnosti za záväzky takejto projektovej spoločnosti v znení primerane podľa vzoru Ručiteľského vyhlásenia; a
 - (b) návrh primeranej úpravy existujúceho Zabezpečenia, z ktorej bude zrejmé, že Zabezpečenie bude zabezpečovať povinnosti takejto projektovej spoločnosti z tejto Zmluvy. V prípade, ak príde k predloženiu Bankovej záruky podľa odseku 17.3(a) má sa za to, že povinnosť podľa predchádzajúcej vety odseku 17.3(b) je splnená; existujúce Zabezpečenie vzťahujúce sa na záväzky Developera sa znížia v rozsahu v akom povinnosti zo Zmluvy preberá projektová spoločnosť (s podmienkou, že hodnota upraveného Zabezpečenia nebude nižšia).
- Postúpenie práv a prevzatie povinností zo Zmluvy sa môže realizovať aj čiastočne, po predchádzajúcom potvrdení s Mestom.
- 17.4 Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje oprávnenie podľa tejto Zmluvy, alebo ak si nevyžiada plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva z tejto Zmluvy.
- 17.5 Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nedotkne sa to platnosti alebo vymáhateľnosti ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na úpravách alebo dodatkoch k tejto Zmluve, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy a ktoré si vyžaduje takáto neplatnosť alebo nevymáhateľnosť.
- 17.6 Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať iba prostredníctvom písomných dodatkov, ktoré podpísali Zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že znenie Metodiky, ktoré tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy, je pre účely tejto Zmluvy záväzné, ak táto Zmluva neustanovuje v odseku 2.7 inak. Ak dôjde k zmenám zverejneného znenia Metodiky, ktoré by mohli mať dopad na práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú (v rozsahu, v akom to možno od nich rozumne očakávať) v dobrej viere rokovať o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve, ktorým upraví vzájomné práva a povinnosti.
- 17.7 Práva a záväzky Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa riadia slovenskými právnymi predpismi.
- 17.8 Zmluvné strany pre prípad sporu majúci pôvod v tejto Zmluve určujú právomoc a príslušnosť súdov Slovenskej republiky pre právoplatné rozhodnutie predmetného sporu, pričom pre rozhodnutie sa použijú hmotnoprávne a procesnoprávne predpisy platné v Slovenskej republike.
- 17.9 Nasledovné prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy:

Príloha č. 1	Vymedzenie Bytového domu
Príloha č. 2	Popis a parametre Projektu
Príloha č. 3	Územná štúdia
Príloha č. 4	Vzor Budúcej zmluvy
Príloha č. 5	Metodika
Príloha č. 6	Vzor Ručiteľského vyhlásenia
Príloha č. 7	Vzor zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

17.10 Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z toho jeden (1) rovnopis pre potreby Developera a dva (2) rovnopisy pre potreby Mesta.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej zneniu porozumeli, že znenie Zmluvy je určité a zrozumiteľné, že obsah Zmluvy je v súlade s ich skutočnou a slobodnou vôľou a na dôkaz vyššie uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa 2¹. 10

Hl

M

lava M Dúbravka Development, s. r. o.

Michal Rehák

Ing. arch. Juraj Nevolník
konateľ

PRÍLOHA C. 1
VYMEDZENIE BYTOVÉHO DOMU

Aktuálny stav:

Riešené územie sa nachádza na juhu Mestskej časti Bratislava - Dúbravka, v miestnej časti Krčace, v katastrálnom území Dúbravka, na pozemkoch : 2406/31-33, 53, 55-58, 60, 63, 73, 74, 76, 78, 80, 82, 233, 234, 438, 446, 449 a 2411/28, 50, 56, 62, 72, 82, 83, 85, 89, 91. Výmera územia je cca 6,8 ha a nachádza sa vo vonkajšom meste. Územie zóny plní v súčasnosti funkciu záhrad.

Predpokladaný návrh:

Navrhovaný súbor objektov pozostáva z bodových obytných budov s parterom, ktorý v spodnej časti svahu tvorí rôznorodá občianska vybavenosť a v hornej časti kopca prechádza do predzáhradok v kontakte s verejnou zeleňou. V spodnej časti svahu sú navrhnuté verejné priestory mestského charakteru s väčším podielom zelene a spevnených plôch. Potrebný počet parkovacích miest je zabezpečený garážovými domami pod budovami a malý podiel je navrhovaný na povrchu pozdĺž komunikácií na východnom okraji územia. Návrh sa skladá z kompaktného územia rozdeleného na dve časti, pričom stredom prechádza vo východo-západnom smere vzdušné vedenie VVN (na stožiaroch), ktoré tvorí nezastavanú plochu, so zachovanou nízkou zeleňou. Dva kompaktné celky pracujú s myšlienkou centrálnych verejných osí v strede urbanistickej štruktúry vo východo-západnom smere, ktorá bezbariérovo sprístupňuje svah. Charakter urbanistickej štruktúry a zelene sa mení od mestského prostredia cez regulovanú zeleň po prírodný les na západnom konci územia. V spodnej časti svahu je sekundárna os mestského charakteru, ktorá nadväzuje na ďalší rozvoj územia v severojužnom smere. Koncept využíva komplikovanosť terénu vo svoj prospech a umožňuje jej ďalší rozvoj územia smerom k MČ Karlova Ves a centrum mesta.

Bývanie je navrhované ako hlavná funkcia, nakoľko v priamom okolí je silné zastúpenie občianskej vybavenosti. V rámci lokality je navrhovaná najmä občianska vybavenosť lokálneho charakteru pre potreby obyvateľov - menšie prevádzky obchodu a služieb. Súčasťou medziobjektových priestorov sú komunitné priestory vybavené hracími prvkami pre deti a mládež, ako aj športovo rekreačnými prvkami a ďalším aktívnym mobiliárom. Strechy podzemných garáží sú navrhované vo forme komunitných záhrad a verejnej zelene. Jednotlivé objekty sú navrhované ako bodové objekty s centrálnym jadrom. So stúpajúcim svahom sú dispozície plošne veľkorysejšie. Navrhovaná štruktúra je do všetkých strán rozvoľnená, ale výraznejšie otvorená prevažne v osi východ-západ. Skladba a veľkosti bytových jednotiek ponúkajú širokú variáciu plošných výmer 1- 5 izbových bytov. Súčasťou bytov je exteriérový priestor v podobe balkónov, alebo loggií. Byty na prízemí sú navrhované s predzáhradkami, ktoré sú oddelené od vnútrobloku živými plotmi. Technické a skladové priestory sú situované v podzemných podlažiach. Súčasťou podzemných garážových domov je aj parking pre cyklistov.

Základným konceptom návrhu je osadenie objektov do zelene na rastlom teréne a na substrátoch na strechách podzemných garáží, čím sa zmenšujú plochy striech, ktoré by inak vznikli. Vďaka vysokým hrúbkam substrátov vzniká priestor pre vzrastlú zeleň a kumuláciu a odparovanie vody a tým dokáže regulovať mikroklimu v prostredí a umožňuje tak znižovať efekt tepelných ostrovov, či prirodzene zadržiavať a zužitkovať zrážkovú vodu priamo v území. Rozvoľnená zástavba bodových domov umožňuje prirodzený pohyb vzduchu. Hustá výsadba vztrastlej zelene, v ktorej je stavba umiestnená, ale aj na východnej strane územia pri ulici M. Schneidera-Trnavského umožňuje prirodzené zachytávanie nečistôt vo vzduchu a napomáha takého filtrácii. Stromy v letných mesiacoch ochladzujú územie formou tienenia, ale aj vyparovania z listov. Druhovú skladbu zelene vychádza z pôvodných druhov rastlín pre prinavrátenie autentického obrazu krajiny. Spevnené plochy sú minimalizované a riešené v rôznych materiáloch s dôrazom na zníženie efektu tepelných ostrovov s použitím priepustných povrchov. V architektúre je uplatnené množstvo udržateľných prístupov a to najmä vo forme zelených striech, ktoré odparovaním zabraňujú prehrievaniu, využitím slnečnej energie v podobe fotovoltaiických

panelov, použitím svetlých povrchov fasád s vyšším indexom odrazivosti, ktoré zabraňujú prehrievaniu a balkónov po obvode budovy, ktoré fungujú ako exteriérové tienenie konzolou, v letných mesiacoch zabraňujú prehrievaniu a v zimných pod konzolou prepúšťajú slnečné žiarenie.

Predpokladané bilancie budúceho investičného zámeru ;

Sever H101

Kód funkcie: 101

Regulačný kód: viacpodlažná bytová zástavba H 101 (IPP 2,1, IZP max: 0,2, KZ min. 0,35 - dosiahnuté KZ 0,35)

Podiel využitia lokality na bývanie v %: 99

Podlažné plochy: 27 492,00 m² (HPP), z toho:

- Podlažné plochy bývanie: 27 090,00 m²
- Podlažné plochy nebytové priestory: 402,00 m²

Juh H101

Kód funkcie: 101

Regulačný kód: viacpodlažná bytová zástavba H 101 (IPP 2,1, IZP max: 0,2, KZ min. 0,35 - dosiahnuté KZ 0,35)

Podiel využitia lokality na bývanie v %: 100

Podlažné plochy: 22 932,00 m² (HPP), z toho:

- Podlažné plochy bývanie: 22 932,00 m²
- Podlažné plochy nebytové priestory: 0 m²

Sever C102

Kód funkcie: 102

Regulačný kód: malopodlažná bytová zástavba C 102 (IPP 0,6, IZP max: 0,3, KZ min. 0,35 - dosiahnuté KZ 0,38)

Podiel využitia lokality na bývanie v %: 100

Podlažné plochy: 4 321,73 m² (HPP), z toho:

- Podlažné plochy bývanie: 4 321,73 m²
- Podlažné plochy nebytové priestory: 0 m²

Juh C102

Kód funkcie: 102

Regulačný kód: malopodlažná bytová zástavba C 102 (IPP 0,6, IZP max: 0,3, KZ min. 0,35 - dosiahnuté KZ 0,51)

Podiel využitia lokality na bývanie v %: 100

Podlažná plochy: 10 391,20 m² (HPP), z toho:

- Podlažné plochy bývanie: 10 391,20 m²
- Podlažné plochy nebytové priestory: 0 m²

PRÍLOHA C. 2
POPIS A PARAMETRE PROJEKTU

A Názov lokality		Medze Sever z E201 na C102	
B Rozloha riešeného územia		7907	
<i>Aktuálny regulatív C Index</i>		<i>E 201</i>	
podlažnej plochy (IPP)		1,1	
D Povolný podiel bývania E Povolný podiel		30	%
iných funkcií F Odvođená hrubá podlažná		70	%
ploha (HPP)		8 698	
		2 609	
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre		6 088	
ostatné funkcie			
		<i>C102</i>	
<i>Navrhovaný regulatív i</i>		7 907	
Rozloha riešeného územia		<u>0,6</u>	
J IPP		100	
K Povolný podiel bývania L Povolný podiel			
iných funkcií M Odvođená hrubá podlažná		4 744	
ploha (HPP)		4 744	
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre			
ostatné funkcie			
<i>Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom</i>		20	
zisku z bývania ako OV Q Zmana HPP pre bývanie R		2 135	
Marža z nadhonoty, prepočítaná na HPP		427	
<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto S</i>	Podiel	25	
hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatív		106,74	
T Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP			
U	Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1;0,65 znamená	1,39	bytov

B	Rozloha riešeného územia				5352	
	Aktuálny regulatív C Index				E 201	
	podlažnej plochy (IPP)				1,1	
D	Povolený podiel bývania				30	
A	Názov lokality				Medze Sever z	
E	Povolený podiel iných funkcií				E201 na HIOI	%
F	Odvođená hrubá podlažná ploha (HPP) G	Z			5 887	
	toho HPP pre bývanie				1766	
H	Z toho HPP pre ostatné funkcie				4 121	
						%
	Navrhovaný regulatív I Rozloha riešeného územia				HIOI	
J	IPP				5 352	
K	Povolený podiel bývania L Povolený podiel				2,1	
	Iných funkcií M Odvođená hrubá podlažná ploha				100	
	(HPP)					
					11239	
N	Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre					
	ostatné funkcie				11239	
	Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom zisku z					
	bývania ako OV Q. Zmana HPP pre bývanie R	Marža			20	
	z nadhonoty, prepočítaná na HPP				9 473	
					1895	
	Výpočet podielu pre hlavné mesto S	Podiel				
	hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatív					
T	Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo	forme	HPP		25	
					473,65	
U	Čo pri	priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPPa	čistej	podlažnej plochy (ČPP) 1;0,65 znamená	6,16	byto

A Názov lokality		Medze Sever z H 501 na HIOI	
		8198	
B Rozloha riešeného územia		H 501	
Aktuálny regulatív C Index		2,1	
podlažnej plochy (IPP)		70	
D Povolný podiel bývania E Povolný podiel		30	
Iných funkcií F Odvodená hrubá podlažná		17 216	
pioha (HPP)		12 051	
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre		5 165	
ostatné funkcie		HIOI	
Navrhovaný regulatív I		8 198	
Rozloha riešeného územia		<u>2,1</u>	
J IPP		100	
K Povolný podiel bývania L Povolný podiel			%
iných funkcií M Odvodená hrubá podlažná			%
pioha (HPP)		17 216	
N Z toho HPP pre bývanie		17 216	
O Z toho HPP pre ostatné funkcie			
Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom		20	
zisku z bývania ako OV Q Zmana HPP pre bývanie R		5 165	
Marža z nadhonoty, prepočítaná na HPP		1033	
Výpočet podielu pre hlavné mesto S Podiel			
hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatív		25	
T Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP		258,24	
U Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej		podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	3,36 bytov

	17324	
B Rozloha riešeného územia		
	<i>B 102</i>	
<i>Aktuálny regulatív C Index</i>	0,4	
podlažnej plochy (IPP)	100	
D Povolný podiel bývania A Názov lokality	Medze Juh z B102 na C 102	%
E Povolný podiel iných funkcií	6 930	
F Odvodená hrubá podlažná ploha (HPP) G Z	6 930	
toho HPP pre bývanie		
H Z toho HPP pre ostatné funkcie		%
	<i>C102</i>	
<i>Navrhovaný regulatív I Rozloha riešeného územia</i>	17 324	
J IPP	<u>0,6</u>	
K Povolný podiel bývania L Povolný podiel	100	
Iných funkcií M Odvodená hrubá podlažná ploha (HPP)	10 394	
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre ostatné funkcie	10 394	
<i>Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom</i>	20	
zisku z bývania ako OV Q Zmana HPP pre bývanie R	3 465	
Marža z nadhonoty, prepoíitaná na HPP	693	
<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto S Podiel hlavného mesta na zisku</i>		
zo zmeny regulatív T Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	25	
	173,24	
U Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	2,25	bytov

A Názov lokality		Medze Juh z H501 na HIOI	
		11277	
B Rozloha riešeného územia		H 501	
Aktuálny regulatív C Index		2,1	
podlažnej plochy (IPP)		70	%
D Povolený podiel bývania E Povolený podiel		30	%
iných funkcií F Odvodená hrubá podlažná		23 682	
ploha (HPP)		16 577	
G Z toho FiPP pre bývanie Fi Z toho FiPP pre		7 105	
ostatné funkcie		HIOI	
Navrhovaný regulatív i		11277	
Rozloha riešeného územia		2,1	
J IPP		100	
K Povolený podiel bývania L Povolený podiel			
iných funkcií M Odvodená hrubá podlažná		23 682	
ploha (HPP)		23 682	
N Z toho FiPP pre bývanie			
O Z toho HPP pre ostatné funkcie			
Výpočet nadhodnoty P Predpoklad o vyššom zisku		20	
z bývania ako OV Q Zmana HPP pre bývanie R		7 105	
Marža z nadhonoty, prepočítaná na HPP		1421	
Výpočet podielu pre hlavné mesto S Podiel			
hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatív		25	
T Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP		355,23	
U Čo pri priemernej veľkosti bytu SOMZ a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená		4,62	bytov

PRÍLOHA C. 3 ÚZEMNÁ ŠTÚDIA

Územná štúdia v plnom rozsahu kladne prerokovanej štúdie je zverejnená na nasledovnom webovom sídle Mesta:

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vvstavba/rozvoi-mestayuzemnoplanovacie-dokumenty/ine-dokumenty>

Názov dokumentu: Nájomné bývanie, L výzva

Urbanistická štúdia zóny Medze, Bratislava - Dúbravka

čistopis

Obstarávateľ: Dúbravka Development s.r.o.
Einsteinova 25/ Digital Park Ii, 851 01 Bratislava

Spracovateľ: PANTOGRAPH, s.r.o.
Dátum: jún
2024

Základné identifikačné údaje:

Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia zóny Medze, Bratislava - Dúbravka

Objednávateľ dokumentácie:

Dúbravka Development s.r.o. Einsteinova 25/ Digital Park II, 851
01 Bratislava

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie urbanistickej štúdie:

Ing. arch. Laura Jakabčinová

Vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, pod registračným číslom 394.

Príslušný orgán územného plánovania

Hlavné mesto SR Bratislava MČ Bratislava Dúbravka OÚ v
Bratislave

Spracovateľ US:

PANTOGRAPH, s.r.o.
Strážnická 2, 811 08
Bratislava

Spracovateľský kolektív:

Spracovatelia:

Ing. arch. Tomáš Auxt Ing.
arch. Peter Kožuško
Ing. arch. Jela Plencnerová

urbanizmus,
architektúra.
demografia, urbanistická ekonómia

Spracovatelia Doprava a Technická infraštruktúra :

Ing. Alena Palková

doprava

ing. Pavol Leško
ing. Pavol Leško
Ing. Anton Piavčan
Ing. Ján Kišefa,
Ing. Peter Berešík

zásobovanie vodou, kanalizácia
zásobovanie plynom
zásobovanie teplom
zásobovanie el. energiou
telekomunikácie

Ing. Antonín Němec

Krajinná architektúra

OBSAH:

1. Základné údaje	4
Prehľad východiskových podkladov	4
Dôvody obstarania UŠ	4
Hlavné ciele riešenia UŠ	4
Vymedzenie riešeného územia	5
Vázby vyplývajúce z ÚPN hl.m.SR Bratislavy	6
Údaje o súlade riešenia so zadaním	11
2. Genéza projektových dokumentácií v riešenom území	13
3. Návrh riešenia urbanistickej štúdie	15
Opis riešeného územia zóny	15
Urbanistická koncepcia riešenia	18
4. Urbanistická ekonómia	21
5. Demografia, bytový fond, zamestnanosť	24
Prognóza vývoja obyvateľov	25
Návrh riešenia zóny	27
6. Občianska vybavenosť	27
7. Doprava	29
Dopravná obsluha zóny	29
Cestná dopravná signalizácia	30
Riešenie statickej dopravy	31
8. Technická infraštruktúra	32
Vodné hospodárstvo - zásobovanie vodou	32
Splašková kanalizácia	33
Dažďová kanalizácia	34
Zásobovanie plynom	35
Zásobovanie teplom, horúcovod	36
Zásobovanie elektrickou energiou	37
Telekomunikácie	38
9. Sídlna zeleň	384
Základná charakteristika územia	38
Potenciálna prirodzená vegetácia	39
Návrh a popis riešenia	40
Technológia výsadbí	41
Bilancie navrhovanej sídelnej zelene	42
Migračná štúdia	42
10. Životné prostredie	43
Charakteristika existujúcich zdrojov znečistenia	43
Ovzdušie v meste Bratislava a limity znečistenia	43
Povrchové vody	43
Hluk	44
Radónové riziko	44
Svetlotechnika	44
Nakladanie s odpadmi	45
11. Časová a vecná koordinácia výstavby v lokalite	45
12. Priemet návrhu do Zmien doplnkov ÚPN hl.m.SR Bratislavy	46
13. Grafická časť UŠ	48

1. Základné údaje

Prehľad východiskových podkladov

Na riešené územie sa vzťahuje niekoľko vypracovaných a odsúhlasených územnoplánovacích podkladov mesta Bratislavy, ktoré sú relevantné k danej problematike. Ide o nasledovné materiály:

- iJPN hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov
- Územný generel dopravy mesta Bratislavy (2015)
- Územný generel školstva Bratislava
- Územný generel zdravotníctva Bratislava
- Územný generel sociálnej starostlivosti hlavného mesta SR Bratislavy (2013)
- Územný generel kanalizácie Bratislava
- Územný generel zásobovania pitnou vodou Bratislava
- Vyhľadávacia štúdia možností realizácie záchytných parkovísk a parkovacích domov v Bratislave (2017)
- Koncepcia rozvoja MHD v Bratislave na roky 2013 - 2025
- Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy, 2014
- Územný generel bývania hlavného mesta SR Bratislavy (2005)

Dôvody obstarania UŠ

Cieľom riešenia urbanistickej štúdie je overiť a zapracovať nové podnety, ktoré vznikli po schválení ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Urbanistická štúdia (UŠ) sa zaoberá riešením potenciálnej reprofiliácie územia dlhodobou využívaného ako záhrady, v súčasnosti s minimálnym využitím.

Vzhľadom na polohový potenciál územia vo vonkajšom meste, je cieľom UŠ vytvoriť z územia mestotvornú štruktúru s optimálnym funkčným využitím a primeranou mierou mestskej zástavby. Reprofilácia spočíva v optimalizácii priestorového usporiadania funkcií v území, ako aj v možnostiach zmeny súčasného funkčného využitia územia. Po reprofiliácii územie poskytne obyvateľom zóny aj návštevníkom kvalitné zázemie občianskej vybavenosti, doplnené o nové možnosti zamestnanosti v službách, ako aj priestory pre každodenný relax.

Špecifickým účelom použitia UŠ v zmysle § 4 odst. 1 zákona č. 50 /1976 Zb. v znení neskorších predpisov je návrh a overenie novej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území, s cieľom využitia UŠ ako územnoplánovacieho podkladu pre zmeny a doplnky ÚPN hl.m. SR Bratislavy, prípadne pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- zosúladienie komplexného rozvoja územia s koncepčnými dlhodobými zámermi mesta, mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôsobenia týchto aktivít mestotvornému charakteru územia,
- zosúladienie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území - revitalizácia mestských funkcií ako - bývanie, doplnková občianska vybavenosť, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene.

Hlavné ciele riešenia UŠ

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je na základe zhodnotenia limitov, problémov a potenciálu územia na-vrhnúť optimálnu koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktorá bude po kladnom prerokovaní UŠ podkladom pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta

SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

Ciele riešenia urbanistickej štúdie sú ďalej stanovené nasledovne:

- zhodnotiť potenciál územia a na území zóny preveriť možnosti lokalizácie funkčného využitia:
 - málopodlažná zástavba obytného územia, kódy 102 C a 102 E, s cieľom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave,
- overiť vhodnosť navrhovaného funkčného využitia územia a miery intenzity využitia územia v kontexte dopadov na širšie územie a na systém verejného dopravného a technického vybavenia mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou funkciou, formovať prostredie zóny v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia, zohľadniť blízkosť a charakter prírodného prostredia Devínskej Kobyly a reagovať naň koncepciou, mierkou a hmotovo-priestorovým riešením zástavby v zóne, navrhnuť optimálne hmotovo-priestorové riešenie územia zóny, koncepciu a hierarchizáciu verejných, poloverejných a súkromných priestorov a zabezpečiť primerané zastúpenie zelene, navrhnuť koncepciu lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti pre saturovanie potrieb budúcich obyvateľov zóny, zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov, zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy, navrhnuť koncepciu verejného technického vybavenia v území a jeho napojenia na celomestské systémy technickej infraštruktúry, zabezpečiť kvalitné prostredie pre život obyvateľov zóny a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch, vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia, stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta, akceptovať existujúce limity v území a jeho okolí, stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území, zosúladiť individuálne a verejné záujmy v území.

Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza na juhu Mestskej časti Bratislava - Dúbravka, v miestnej časti Krčace, v katastrálnom území Dúbravka. Jeho výmera je cca . Územie zóny plní v súčasnosti funkciu záhrad.

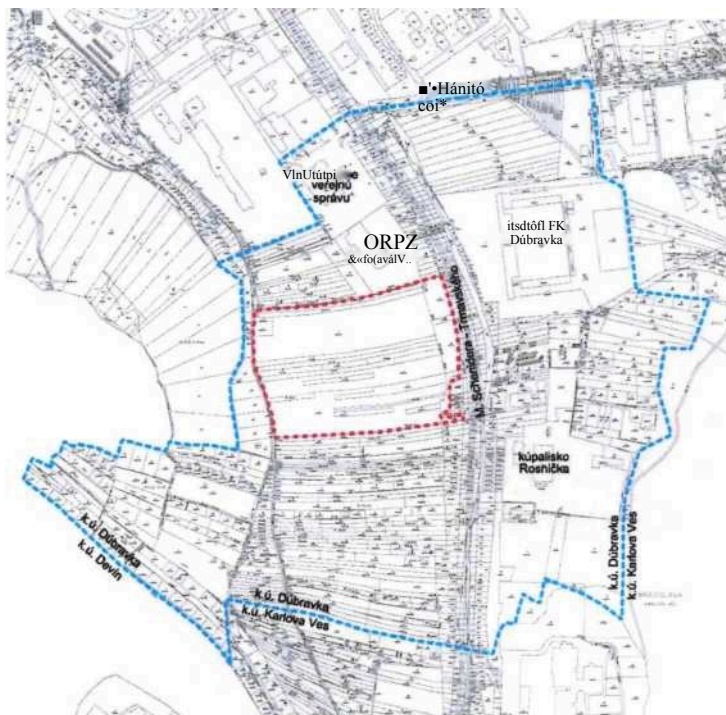
Riešené územie je vymedzené:

- zo severu južnou hranicou areálu Okresného riaditeľstva Policajného zboru Bratislava IV a rozhraním parciel Investora a susedných záhrad;
- z východu ulicou M. Schneidera-Trnavského;
- z juhu rozhraním parciel investora a susedných záhrad;
- zo západu nespúvanou účelovou komunikáciou vedúcou poza záhrady.

Územie pre širšie vzťahy je vymedzené;

- zo severu Harmincovou ulicou, severnou hranicou areálu Inštitútu pre verejnú správu a južnou hranicou areálu Domova jesene života;
- z východu Harmincovou ulicou, východnou hranicou areálu FK Dúbravka a rozhraním katastrálnych území Dúbravka/Karlova Ves;
- z juhu a rozhraním katastrálnych území Dúbravka/Karlova Ves a Dúbravka/Devin;
- zo západu rozhraním katastrálnych území Dúbravka/Devin a hranicou lesa.

Obrázok 1 Vymedzenie riešeného územia a širších vzťahov



Tabuľka 1 Zoznam parciel a častí parciel registra „C“ v riešenom území - k. ú. Dúbravka

Zoznam parciel registra "C" katastrálne územie Dúbravka

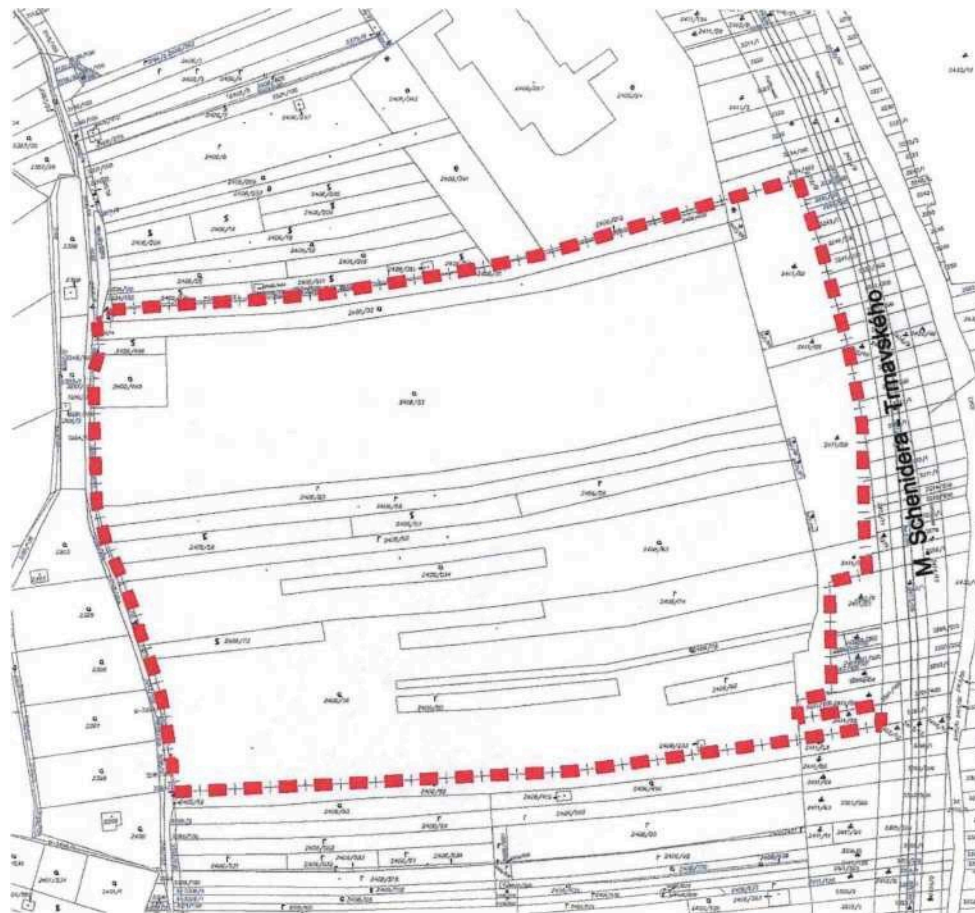
2406/31-33, 53, 55-58, 60, 63, 73, 74, 76, 78, 80, 82, 233, 234, 438, 446, 449

2411/28, 50, 56, 62, 72, 82, 83, 85, 89, 91

V prípade akýchkoľvek zmien v parcelácii počas obstarávania a prerokovania urbanistickej štúdie, je záväzné grafické vymedzenie riešeného územia.

Presné vymedzenie riešeného územia a územia pre širšie vzťahy je zrejmé z priložených schém.

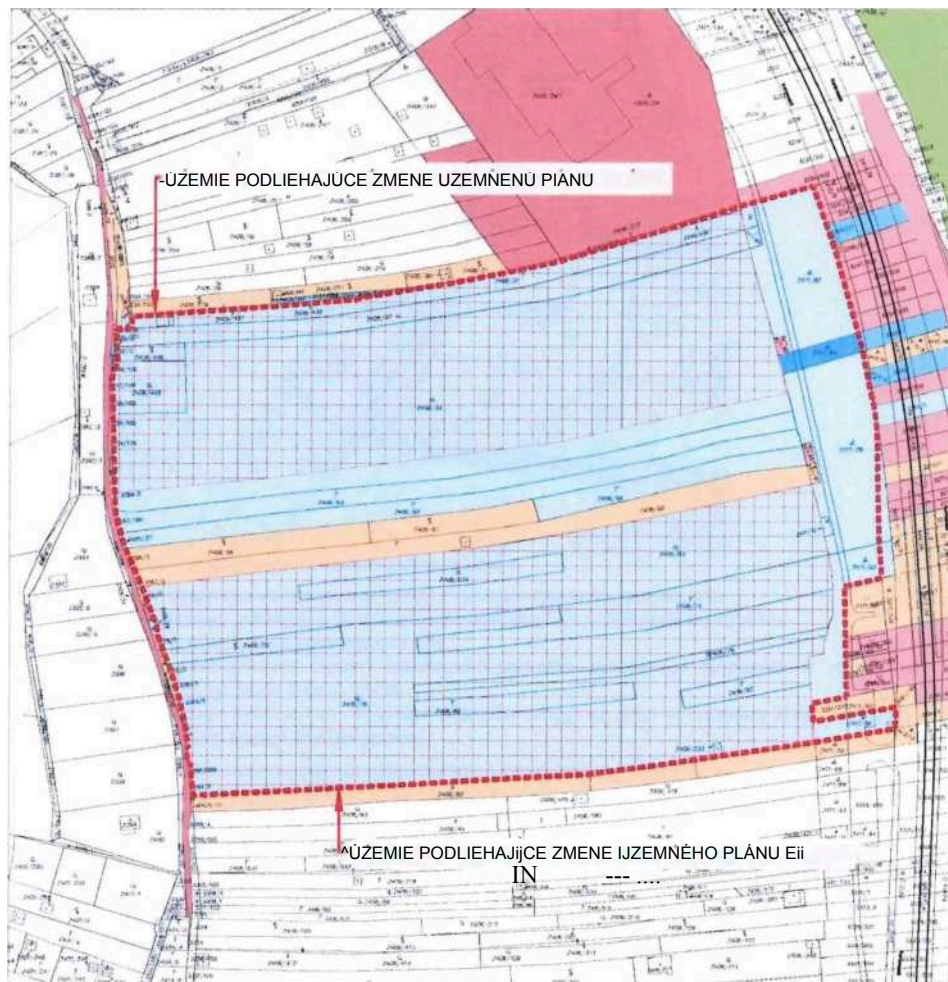
Obrázok 2 Vymedzenie riešeného územia na katastrálnej mape



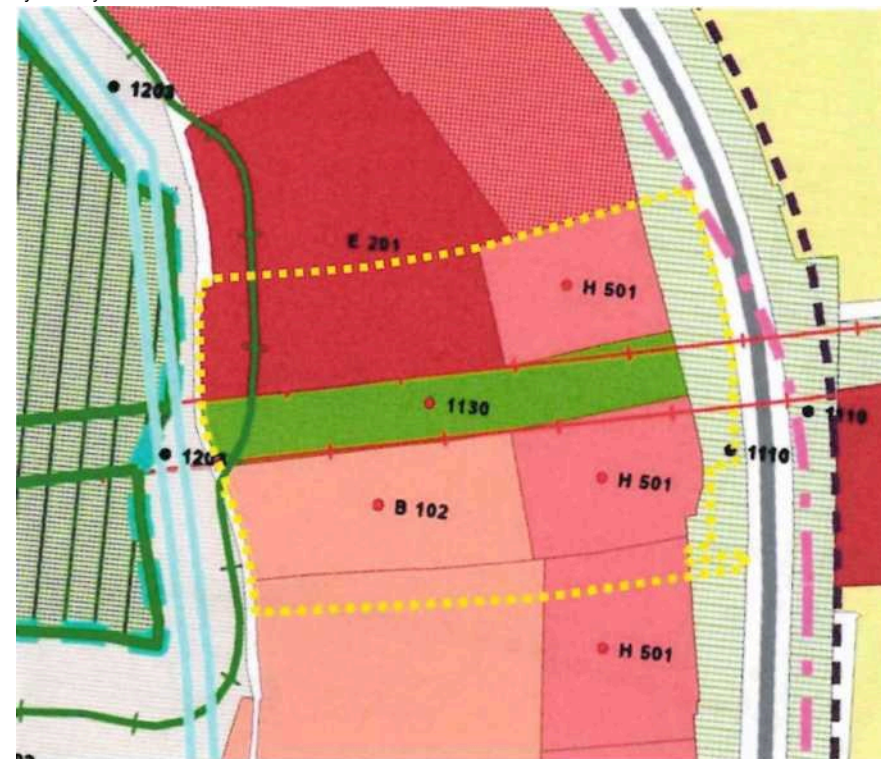
■!■{■!■ hranica riešeného územia

Obrázok 3 Majetko-právne vzťahy v riešenom území na podklade katastrálnej mapy

NAVROVANE FUNKČNE PLOCHY A OBJEKTY	
	HRANICA RIEŠENHO ÚZEMIA
	ÚZEMIE PODLEHAJÚCE ZMENE ÚZEMNEHO PLÁNU
	PARCELY VO VLASTNÍCTVE INVESTORA
	PARCELY S MAJETKOPRAVNÝM VZŤAHOV VLASTNÍKA
	PARCELY V SPOLUVLASTNÍCTVE INVESTORA
	PARCELY VO VLASTNÍCTVE HL. MESTA BRATISLAVY
	PARCELY VO VLASTNÍCTVE SR
	PARCELY VO VLASTNÍCTVE KV SR
	PARCELY V SÚKROMNOM VLASTNÍCTVE



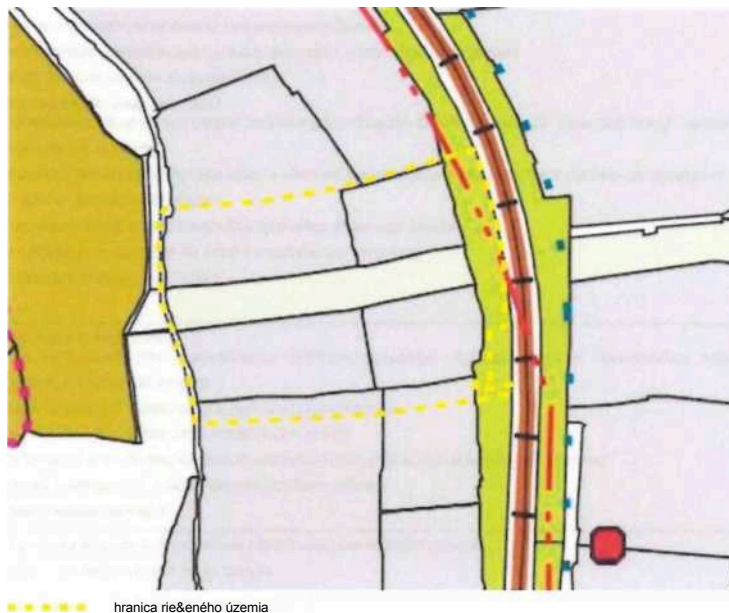
Väzby vyplývajúce z ÚPN hl.m.SR Bratislavy
 v riešenom území zóny platí podľa teraz platného ÚPN hl.m. SR Bratislavy funkčné využitie 301 -
 Priemyselná výroba - stabilizované územie



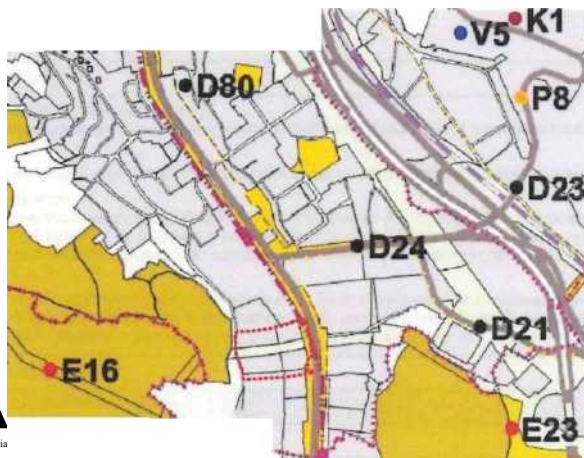
hranica riešeného územia

Obrázok 4 Územný plán hl.m. SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov - Grafická časť - výrez z Výkresu regulácie

Obrázok 5 Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu Verejné dopravné vybavenie:



Obrázok 6 Územný plán hl. m. SR Bratislavy (2007) - Grafická časť - výrez z výkresu Návrh verejnoprospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme, schéma zariadení dopravy, technickej infraštruktúry a odpadového hospodárstva



Obrázok 7 Územný plán hl. m. SR

Bratislavy (2007)ZaD 01 - Grafická časť - výrez z výkresu Návrh VPS

V riešenom území a jeho okolí Územný plán hl.m.SR Bratislavy určuje tieto **verejnoprospešné**

stavby:

UPN BA definuje v riešenom území a území širších vzťahov nasledovné verejno-prospešné stavby a stavby vo verejnom záujme:

- 16.1. Verejné dopravné vybavenie
 - D24 - rozšírenie Harmincovej na štvorpruh
 - D54 - nosný systém MHD - trasa A: Kamenáče, Dúbravčice, Podvornice, Dúbravka, Záluhy, Krčace, Dlhé diely, Karlova Ves, Staré Grunty, Kráľovské údolie. Podhradie ◦ D80 - Trasy pre cyklistickú dopravu: hlavné mestské trasy:...Dúbravská trasa (dobudovanie),...
- 16.2. Verejné technické vybavenie
 - E16 -vedenie 2 x 110 kV VW Slovakia - Krčace.

Okrem uvedených verejno-prospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme definuje ÚPN BA v riešenom území a území širších vzťahov ďalšie limity:

- ochranné pásmo elektrického vedenia VN,
- ochranné pásmo lesa.

Uvádzame príslušné tabuľky **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH** z ÚPN hl.m. SR Bratislava
OBYTNÉ ÚZEMIA(2007) v znení zmien a doplnkov:

101 **málopodlažná zástavba obytného územia**
viacpodlažná zástavba obytného územia

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiacie pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažná bytové domy neprípúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažná bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, Oo počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKČNYCH PLÔCH

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území solitérne
- stavby občianskej vybavenosti slúžiacie širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKČNYCH PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

201 **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**
202 občianska vybavenosť lokálneho významu

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obrádov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej
- starostlivosti zariadenia školstva, vedy a výskumu

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- vedecko - technické a technologické parky vodné
- plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ZMIESANÉ ÚZEMIA

501 **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**
 502 zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH

Územia slúžiacie predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú skúované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä . - vodné plochy

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä ;

- pobytové lúky
- ihriská a hracie plochy
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s

nepripustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä;

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenie občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia pnemyselnej a poľnohospodárskej výroby skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu stavby a zariadenia
- nesúvisiace s hnjkcíou

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä •

- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä ;

- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
- ČSPH
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

• zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu

neprípustné

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ

parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy

1130 vyhradená zeleň
 ostatná ochranná a izolačná zeleň

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH

prevládajúce

parky

' sadovnícka plošná a líniová zeleň ~ lesoparkové úpravy

nepripustné

- parkinggaráže nad terénom

stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ

parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy

vyhradená zeleň

ostatná ochranná a izolačná zeleň

obsahom škodlivín z domácnosti

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH

prevládajúce

- zeleň líniová a plošná

Uvádzame tabuľku **Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto** podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov:

Tab.3. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto - mestské časti; Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej hňakek	Priestorové usporiadanie	IŽP max.	KZ min.
A	0.2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000	0,20	0,60
				RD - pozemok 600-1000 m ²	0,22	0,40
B	0.4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD-pozemok 600-1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných a obslužných centier	0,4	0,10
C	0.6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obslužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30
D	0.9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD-pozemky 180-240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno- spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,46	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
E	1.1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,26	0,30
				komplexy OV nákupné, obslužné a vofnočasové areály školstva	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35
		202	OV areálového charakteru	OV areálového charakteru	0,20	0,35
		301	Priemyselná výroba	OV lokálnych centier	0,36	0,20
				areály	0,55	0,10
				zástavba mestského typu	0,37	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti		0,28	0,25
F	1.4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba mestského typu	0,36	0,15
				zástavba areálového charakteru, komplexy		
		201	OV celomestského a nadmestského významu	bytové domy - viaceré formy zástavby	0,28	0,30
				zástavba mestského typu - centrotvorná	0,24	0,30
				areály stredných škôl	0,35	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
G	1.5	101	Viacpodlažná bytová zástavba	rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25
				zástavba mestského typu	0,28	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti			
H	1.6	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti			
I	1.7	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti			
J	1.8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti			
K	1.9	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti			
L	2.0	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,28	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti			

I zariadenia cir

- ul

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- za

- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň liniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
					0,22	0,25
					0,21	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20
				rozvoľnená zástavba	0,23	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,21	0,35
					0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru s nárokom na vyšší podiel zelene	0,34	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,24	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianska vybavenosť	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
					0,25	0,25
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,25	0,30
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	záavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,25	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30

Údaje o súlade riešenia so zadáním

Uvádame hlavné tézy zo Zadania tejto ÚŠ, ktoré boli jednoznačne zohľadnené v návrhu riešenia.

Požiadavky na varianty riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch variantoch, ktoré preveria možnosti lokalizácie nasledovných funkčných využili jednotlivých častí územia:

Variant 1:

- viacpodlažná zástavba obytného územia - 101, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu H v zmysle metodiky tÚPN hl. mesta,
- málopodlažná zástavba obytného územia - 102, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu C v zmysle metodiky UPN hl. mesta.

Variant 2:

- viacpodlažná zástavba obytného územia - 101, rozvojové územie s návrhom regulačného kódu H v zmysle metodiky ÚPN hl. mesta,
- málopodlažná zástavba obytného územia - 102, rozvojové územie s návrhom regulačných kódov C a E v zmysle metodiky UPN hl. mesta.

V obidvoch variantoch budú v riešenom území v nezmenenom rozsahu zachované existujúce funkčné využitia 1110 (parky, sádovnické a lesoparkové úpravy, stabilizované územie) a 1130 (ostatná ochranná a izolačná zeleň, rozvojové územie) v zmysle platného ÚPN BA.

Variantnosť riešenia ÚŠ bude spočívať predovšetkým v návrhu intenzity využitia územia severozápadnej časti riešeného územia, v návrhu hmotovo-priestorového riešenia, spôsobu zástavby zóny a v urbanistickej štruktúre jednotlivých častí územia.

Variantnosť riešenia ÚŠ môže tiež spočívať:

- v návrhu riešenia verejného dopravného vybavenia územia,
- v návrhu organizácie verejných a poloverejných priestorov,
- v návrhu riešenia verejného technického vybavenia územia,
- v návrhu riešenia zelene.

Obidva varianty návrhu využitia a organizácie územia budú predmetom prerokovania. Po komplexnom vyhodnotení výsledkov prerokovania bude spracovaný výsledný variant riešenia do podoby čistopisu ÚŠ, ktorý bude využitý ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislava.

Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:

- Vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného územia na okolité urbánne priestory a voľnú krajinu,
- zohľadniť a preukázať väzby na funkčné a priestorové usporiadanie širšieho územia, vrátane plánovaných investičných zámerov,
- zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie územia, riešiť cyklotrasy a chodníky prepájajúce riešené územie s okolitým územím,
- zohľadniť a preukázať väzby na jestvujúce a navrhované technické vybavenie územia,
- jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou,
- navrhované riešenie koordinovať so susednými lokalitami.

Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia, priestorového usporiadania

Urbanistická štúdia bude riešiť územno-technické súvislosti rozvoja riešeného územia, organizáciu, jeho funkčno-prevádzkové využitie a hmotovo-priestorové usporiadanie. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre navrhované funkčné využitie a intenzitu výstavby. Na spracovanie ÚŠ sú z hľadiska urbanistickej koncepcie a kompozície, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia kladené nasledovné požiadavky:

zohľadniť polohový potenciál územia na úpätí prírodného masívu Devínskej Kobyly a reagovať naň koncepciou, mierkou a hmotovo-priestorovým riešením zástavby v zóne, prioritne kreovať urbanisticko-architektonickú koncepciu územia s cieľom vytvoriť atraktívne a efektívne rezidenčné prostredie, zástavbu v zóne navrhovať tak, aby jestvujúce okolité územie dopĺňala vhodnou štruktúrou, mierkou a hustotou, vytvoriť priechodnú, efektívnu, priestorovo zrozumiteľnú a kompaktnú urbánnu štruktúru s ohľadom na polohu v rámci mesta,

jednoznačne definovať hranicu medzi zastavaným územím a voľnou krajinou, vytvárať kvalitné a hierarchizované verejné a poloverejné priestory, vytvárať nadväznosť verejných priestorov s preferenciou pohybu peších a cyklistov, vytvoriť pobytové verejné priestory, sledovať vyváženosť ekologického, sociálneho a ekonomického piliera udržateľného rozvoja, rešpektovať priehľady v území a využiť potenciál vyhládkových bodov v území, v území využiť kompozičné akcenty, vytvoriť nástupný bod do krajinného prostredia Devínskej Kobyly, preveriť možnosti koordinácie maximálnej výšky zástavby s Urbanistickou štúdiou výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislava, dodržiavať základné kritériá umiestňovania bývania v zmysle Kapitoly 3.1.2. Závaznej časti ÚPN BA, dodržiavať zásady a regulatívy novej bytovej výstavby v zmysle Kapitoly 3.2. Závaznej časti ÚPN BA, dodržiavať zásady a regulatívy priestorového usporiadania v zmysle Kapitoly 3.3. Závaznej časti ÚPN BA, urbanistický koncept navrhnuť s cieľom znižovania dopadov ekologickej záťaže výstavby a prevádzky navrhovanej zóny na zmenu klímy, zohľadniť limity územia.

Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno-ekonomických vplyvov

Z hľadiska obyvateľstva a bytového fondu je v riešení ÚŠ potrebné v súlade s intenzitou výstavby a jej funkčným využitím stanoviť nasledovné demografické ukazovatele:

- počet trvalo bývajúcich obyvateľov zóny,
- počet prechodne bývajúcich obyvateľov,
- približnú odhadovanú vekovú štruktúru obyvateľstva zóny - podiel predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku,
- bytový fond (počet, veľkosť, podlažnosť).

Z hľadiska občianskej vybavenosti je v riešení ÚŠ potrebné v súlade s navrhovaným počtom obyvateľov a ich odhadovanou štruktúrou:

- stanoviť potrebu nekomerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny - školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, verejná správa a administratíva,
- stanoviť potrebu minimálneho štandardu komerčnej základnej občianskej vybavenosti pre obsluhu zóny - obchod, služby.

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dokladovať saturovanie touto občianskou vybavenosťou v účelových jednotkách. V prípade, že z navrhovaného riešenia urbanistickej štúdie a nárastu počtu obyvateľov v území, s ohľadom na dodržanie dochádzkových vzdialeností, vyplynú požiadavky na zabezpečenie lokálnej občianskej vybavenosti, bude potrebné vzniknúť nároky pokryť v bilancovanom území.

Doprava

- Pri návrhu verejného dopravného vybavenia rešpektovať ÚPN BA v znení zmien a doplnkov; Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (kapitola C. 7 Závaznej časti ÚPN) a verejno-prospešné stavby,
- rešpektovať príslušné aktuálne platné právne predpisy a STN,
- navrhnuť komplexný systém dopravnej obsluhy územia, zabezpečiť pokrytie nárokov dynamickej a statickej dopravy.

zadefinovať prípadnú novo-navrhovanú cestnú sieť v zmysle z. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), rozlíšiť miestne a účelové cesty, zväziť priestorovú organizáciu dopravy na všetkých komunikáciách v zóne a navrhnúť ich funkčné triedy v zmysle STN 73 6110,

v riešení ÚŠ preukázať pokrytie nárokov na statickú dopravu, s ohľadom na intenzitu zástavby preferovať formu hromadných parkovacích garáží, pri výpočte kapacít vychádzať z aktuálne platnej STN 73 6110/22 s použitím koeficientov $k_{mp} = 1,0$ a $k_p = 0,8$, vzhľadom na to, že ide o rozvojové územie bez vybudovanej infraštruktúry zaoberať sa obsluhou územia MHD s vytvorením nevyhnutnej infraštruktúry a súčasne s ohľadom na minimalizáciu zvyšovania nákladov na JeJ prevádzku, rešpektovať štandard dochádzkových vzdialeností k MHD v zmysle vyhlášky MDV SR 5/2020 pri zohľadnení skionových pomerov a dĺžky komunikácii a riešiť napojenie územia na navrhovanú cyklistickú infraštruktúru v zmysle platného IJPN BA, minimalizovať vzdialenosť prístupových trás k existujúcim/navrhnutým zastávkam MHD v riešenom území, aby budúci obyvatelia, návštevníci ako potenciálni cestujúci mali k dispozícii optimálnu pešiu dostupnosť, hlavné pešie a cyklistické trasy navrhnúť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD, vybudovať cyklistickú infraštruktúru s dôrazom na vedenie cyklotrás pozdĺž dotknutých komunikácii spolu s prevedením cyklistickej dopravy cez riešené križovatky, riešiť pešiu infraštruktúru s dôrazom na priame prepojenia a preferenciu pešieho pohybu, zhodnotiť vplyv pritaženia dopravy/nového dopravného potenciálu v širšom okolí a preveriť funkčnosť dopravnej komunikačnej siete pre všetky druhy dopravy, v prípade vyššieho počtu parkovacích miest (nad 200 PM, vrátane) je potrebné spracovať dopravnú - kapacitné posúdenie v zmysle Metodiky dopravná - kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov (05/2014) formou samostatnej prílohy ÚŠ.

Technická infraštruktúra

Vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované technické vybavenie, riešiť technickú vybavenosť vo všetkých JeJ funkčných systémoch, relevantných pre dané územie, t.j. zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie, atď., vyhlásiť nároky na dodávku pitnej vody a médií pre Jednotlivé funkčné celky v riešenom území a navrhnúť pokrytie týchto potrieb vo vzťahu k navrhovanému funkčnému využitiu a organizácii územia, vyhlásiť množstvo odvádzaných splaškových a dažďových vôd pre Jednotlivé funkčné celky v riešenom území a navrhnúť spôsob nakladania s nimi vo vzťahu k navrhovanej organizácii územia, kanalizáciu navrhovať ako delenie, odvádzanie vôd z povrchového odtoku je nutné riešiť zadržiavaním, resp. vsakovaním v rámci vlastného územia v reakcii na prebiehajúce klimatické zmeny: do verejnej kanalizácie odvádzajú iba splaškové odpadové vody, v riešení vychádzať z prijatých celomestských koncepcií v územnoplánovacej dokumentácii mesta a z územných generií. Jednotlivých systémov technického vybavenia, vypracovať riešenie technickej vybavenosti vo väzbe na okolité územie, v zásade rešpektovať existujúce objekty, koridory a trasy hlavných vedení technickej vybavenosti a ich ochranné pásma; v prípade, že návrh novej zástavby zasahujúci do uvedených koridorov vyvolá potrebu preloženia dotknutých vedení do náhradných trás, tieto navrhnúť v priestoroch súčasných a navrhovaných komunikácií

Zeleň, životné prostredie a ekologická stabilita Zeleň - ÚSES

V návrhu zachovať v nezmenenom rozsahu existujúce funkčné využitie 1110 (parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, stabilizované územie) a 1130 (ostatná ochranná a izolačná zeleň, rozvojové územie) v zmysle platného ÚPN BA, v riešení ÚŠ navrhovať zeleň ako súčasť súkromných, poloverejných a verejných priestorov, ako aj sprievodnú zeleň komunikácií,

stanoviť optimálnu proporciu zelene na rastiem terénu a na konštrukciách tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v predmetnej lokalite, preferovať riešenie zelene na teréne pre zhodnotenie lokality o biologické a hygienické funkcie zelene, plochy zelene bilancovať v zmysle záväznej časti ÚPN BA, riešiť problémy Jednotlivých zložiek životného prostredia (ovzdušie, vody, pôdy, horninové prostredie a emisie/ímisie, odpady, radónové riziká, hlukovú situáciu, ...), pri vypracovaní ÚŠ je potrebné zohľadniť a implementovať adaptačné opatrenia nevyhnutné k zvýšeniu odolnosti voči dopadom zmeny klímy v zmysle záväznej textovej časti ÚPN BA, kap. 12.7.1. Adaptačné zásady a opatrenia, v riešení zohľadniť a rešpektovať:

- o VZN hl. m. SR Bratislava č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín,
- o Územný generel zelene hl. m. SR Bratislava (1999),
- o RÚSES hl. m. SR Bratislava,
- o platné znenie ÚPN BA, v oblasti ochrany prírody a krajiny,

o požiadavky vyplývajúce zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,

o

o v súvislosti s odvádzaním vôd z povrchového odtoku rešpektovať hydrogeologické pomery riešeného územia, ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o vyhlášku Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení, zákon č. 2/2005 Z.z., o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí a o zmene zákona NR SR č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov,

o VZN o dodržiavaní čistoty a verejného poriadku na území MČ Bratislava - Dúbravka. **Urbanistická**

ekonómia

K návrhu urbanistickej štúdie určiť nasledovné bilancie: plocha riešeného

územia, výmery Jednotlivých funkčných plôch, zastavaná plocha, index zastavaných plôch, podlažná plocha nadzemná, index podlažných plôch, percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií pre Jednotlivé funkčné plochy, počet podzemných a nadzemných podlaží, počet bytov a ubytovacích Jednotiek pre prechodné ubytovanie v členení podľa izbovosti, navrhovaný predpokladaný počet obyvateľov, počet návštevníkov, počet a štruktúra parkovacích miest, podiel občianskej vybavenosti v účelových Jednotkách, počet pracovných príležitostí, započítateľné plochy zelene, koeficient zelene.

Bilancie budú podkladom pre návrh regulácie v zóne pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, ako aj návrh kapacít verejného dopravného a technického vybavenia územia.

2. Genéza projektových dokumentácií v riešenom území

Urbanistická štúdia Lokality „Krčace“ - Dúbravka (AŽ PROJEKT, 02/2)

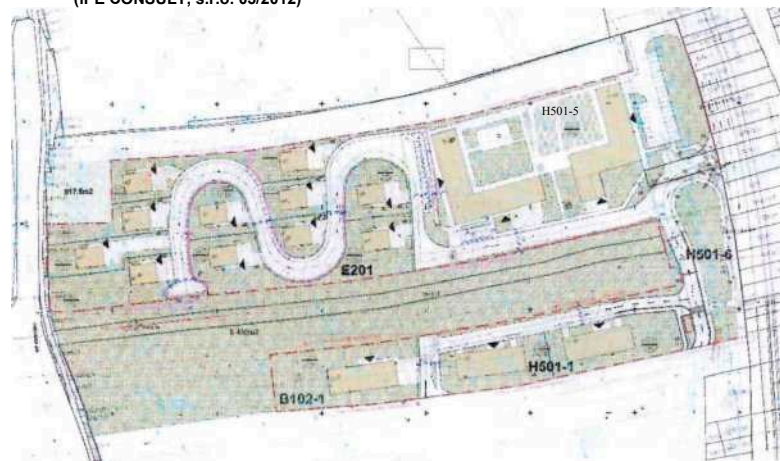


Obrázok 8 Urbanistická štúdia Lokality „Krčace“ - Dúbravka - Komplexný urbanistický návrh

V roku 2009 bola na lokalitu od metrologického ústavu po areál PZ SR vypracovaná urbanistická štúdia pre objednávateľa Diverso Development. Urbanistická štúdia nebol nikdy schválená ako územnoplánovacia dokumentácia.

Navrhovaná urbanistická štúdia je spracovaná tak, aby bol možný rozvoj územia v zmysle projektovej dokumentácie „Urbanistická štúdia Lokality „Krčace“ - Dúbravka“, čo je znázornené vo výkresovej časti.

Dokumentácia pre územné rozhodnutie „Obytný komplex Dúbravka - Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. etapa“ (IPE CONSULT, s.r.o. 03/2012)



Obrázok 9 Obytný komplex Dúbravka - Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. Etapa, B3 Celková situácia

Na časti územia bola vypracovaná projektová dokumentácia, stupeň DUR. V rámci povoľovacieho procesu bolo vydané právoplatné rozhodnutie na infraštruktúru spracovanú v rámci tejto PD. Rozhodnutie č. SU-13125/502/2020/U/14/VL zo 17.8.2020 o umiestnení líniovej stavby „Obytný komplex Dúbravka - Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. etapa“

EiA - Poiyfunkčný súbor Medze, Zámer (EKOJET, s.r.o., 05/2021) - zverejnenie 3.6.2021



Obrázok 10 Poiyfunkčný súbor Medze - Zámer, Mapa č. 3b: Celková situácia stavby - (variant č.2)

V rámci zámeru EIA bol spracovaný projekt Poiyfunkčný súbor Medze. Riešené územie a bilancie projektu sú z veľkej časti zhodné s návrhom Urbanistickej štúdie. V rámci zámeru bola vypracovaná projektová dokumentácia objektov a infraštruktúry.

Rozsah hodnotenia, (MŽP SR, číslo 1920/2022-11.1.2; 16333/2022; 16334/2022; 16335/2022) - zverejnenie 16.3.2022

Správa o hodnotení (EKOJET, s.r.o., 11/2022) - zverejnenie 20.12.2022

V rámci Správy o hodnotení boli dopracované nasledovné štúdie:

- Akustická štúdia „Poiyfunkčný súbor Medze“ (ENA CONSULT Topoľčany, s.r.o., 11/2022)
- Rozptyľová štúdia „Poiyfunkčný súbor Medze“ (Ing. Viliam Čarach, PhD., 11/2022)
- Dopravno kapacitné posúdenie „Dopravné napojenie pre Poiyfunkčný súbor MEDZE“ (Alfa 04 a.s., 08/2021)
- Vyhodnotenie adaptácie navrhovanej činnosti na zmenu klímy „Poiyfunkčný súbor Medze“ (EKOJET, s.r.o., 11/2022)
- Migračná štúdia (EKOJET, s.r.o., 10/2022)
- Prieskum flóry, fauny a biotopov v lokalitách Záluhy - horné krčace „Poiyfunkčný súbor Medze“ (RNDr. Peter Barančok, CSc. - BIO-ECO, 11/2022)
- Dendrologické hodnotenie drevín (Mgr. Lucia Rapošová, 11/2022)
- Vypúšťanie dažďových vôd o striech a spevnených plôch do vsaku „Poiyfunkčný súbor Medze“ (RNDr. Ján Antal, 10/2022)

Dokumentácia pre územné rozhodnutie „Polyfunkčný súbor Medze (PANTOGRAPH, s.r.o., 10/2022)

Sever“



Obrázok 11 . Polyfunkčný súbor Medze - Sever, C4 Zastavovací situácia

V októbri 2022 bola podaná na záväzné stanovisko HL. mesta SR Bratislavy dokumentácia pre územné rozhodnutie na severnú časť územia riešeného v návrhu urbanistickej štúdie, v rámci ktorej boli spracované objekty a technická infraštruktúra vrátane dopravného napojenia a areálových komunikácií.

Na základe predloženej PD bolo vydané kladné Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti dňa 12.9.2023 číslo MAGS OUIČ 43556/2023-461542.

V rámci Dokumentácia pre územné rozhodnutie „Polyfunkčný súbor Medze - Sever“ boli spracované nasledovné štúdie:

- Inžiniersko-geologický prieskum „Bratislava- Dúbravka, Obytný súbor Krčace“ (V&V GEO, s.r.o., 09/2015)
- Inžiniersko-geologický prieskum „Bratislava- Penta project Dúbravka, geologický prieskum“ (EKOLOGOS-SK, s.r.o., 09/2019)
- Vypúšťanie dažďových vôd o striech a spevnených plôch do vsaku „Polyfunkčný súbor Medze“ (RNDr. Ján Antal, 10/2022)
- Korózný a geoelektrický prieskum (RNDr. Miroslav Hodáň, 11/2021)
- Dendrologický prieskum (Mgr. Lucia Rapošová, 11/2021)
- Dopravno kapacitné posúdenie „Dopravné napojenie pre Polyfunkčný súbor MEDZE“ (Alfa 04 a.s., 08/2021)
- Dopravné napojenie pre Polyfunkčný súbor MEDZE Doplnenie - výhľad (AFRY CZ, s.r.o., 06/2023)
- Geofyzikálny prieskum „Medze, Digitalizácia a zameranie inžinierskych sietí“ (DiMATZ, s.r.o., 04/2023)

Dňa 6.10.2023 bola podaná na stavebný úrad. Mestská časť Bratislava - Dúbravka projektová dokumentácia DUR „Zmena Obytný komplex Dúbravka - Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. etapa na POLYFUNKČNÝ SÚBOR MEDZE - SEVER - infraštruktúra“, ako zmena platnej DUR v území „Obytný komplex Dúbravka - Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. etapa“.

3. Návrh riešenia urbanistickej štúdie

Opis riešeného územia zóny

Stručná história miesta

Zdroj: *dubravka.sk/sk/Mestska-cast/Historia-mestskej-casii-Dubravka.alej*

Dúbravka je jednou z najvýhodnejšie situovaných mestských častí Bratislavy, hlavného mesta Slovenskej republiky. Nachádza sa v lone prekrásneho prírodného prostredia Chránenej krajiny oblasti Malé Karpaty a na úpätí Štátnej rezervácie Devínska Kobyla, na ploche 862 ha, s počtom obyvateľov 39 000.

Archeologické nálezy dokazujú osídlenie už v mladšej dobe kamennej, ďalšie poukazujú na kontinuitu osídlenia v staršej dobe bronzovej. Početné vykopávky svedčia o sídlisku Keltov. Nedávno tu boli nájdené pozostatky jedného z najvýznamnejších rímskych osídlení na Slovensku - základy vidieckej vily Villa Rustica. Z dostupných písomných prameňov z roku 1574 sa dozvedáme, že Dúbravka bola poddanská obec, ktorá sa rozprestierala na východnom úpätí Devínskej Kobylky na území niekdajšieho devínskeho hradného panstva, ktoré od 17. storočia až do roku 1945 patrilo malackej vetve rodu Pálffyovcov. Dúbravku založili v polovici 16. storočia Chorváti ako osadu patriacu pod hradné panstvo sídlace na Devíne. Celkovú situáciu poddaných v dedine podáva tereziánsky urbár z 10. apríla 1768. V dedine bolo 58 poddaných, ktorí užívali oráčiny o rozlohe 460 bratislavských meríc a lúky na 66 koscov. Panstvo konštatovalo, že všetci poddaní svedomitie pracovali a odovzdávali verejne i panské dávky. Svoje víno mohli čapovať od Michala do Juraja a prebytky z úrody odnášali na predaj do blízkej Bratislavy, alebo do Rakúska.

V 19. storočí postihlo Dúbravku niekoľko veľkých pohrôm. Francúzske napoleonské vojsko pri postupe na Viedeň a ďalej na Moravu dedinu vyplienilo. Roku 1831 ju neobišla ani veľká epidémia moru. Mor sa rozšíril aj v záverečnej fáze prusko-rakúskej vojny v roku 1866. V sedemdesiatych a osemdesiatych rokoch 19. storočia sa upravila obecná správa a vypracovali sa obecné a požiarne štatúty. Na ich základe vznikol v obci v roku 1889 požiarny zbor. Blízkosť obce od Bratislavy priviedla bratislavského stolárskeho majstra Františka Tavarika na myšlienku využiť okolie obce na rekreačné účely. V rokoch 1911-1912 začal v chotári obce stavať drevené chaty, neskôr postavil aj vilovú štvrť Tavaríkovu kolóniu.

Stupný vývoj Dúbravky narušila 1. svetová vojna. V prvých rokoch vojny sa stavali v chotári obce obranné vojenské opevnenia. Poľnohospodárska výroba zaznamenala prudký pokles a temer zaniklo aj vinohradníctvo. Po oslobodení obce československým vojskom sa život v obci znova znormalizoval. Po voľbách do obecného zastupiteľstva sa rozparcelovali majetky Mikuláša Pálffyho, v obci sa renovovali historické pamiatky a organizoval sa aj spolkový a družstevný život. V tom čase si obyvatelia obce založili Vinohradnícky spolok. Ovocinársky spolok, miestnu organizáciu Červeného kríža. Konzumné družstvo a pod. V roku 1926 postavili požiarny sklad, v roku 1931 detské kúpalisko a zaviedla sa aj elektrina. V roku 1935 sa dokončila škola, v roku 1936 obecný vodovod, ďalej pomník padlým vojakom v prvej svetovej vojne a bol zavedený telefón. V rokoch 1937 a 1938 sa vypracovali melioračné projekty, vystavala sa kanalizácia a kultúrny dom. Obec mala aj divadelné javisko, kino, obecnú knižnicu s čítárňou.

Obyvatelia, ktorí sa nevenovali poľnohospodárstvu, pracovali prevažne v kameňolome a vo vápenke v Devínskej Novej Vsi, alebo v bratislavskej Patrónke. Časť obyvateľstva zamestnávali zase bratislavské stavebné firmy a závody. Dňa 5. apríla 1945 Sovietska armáda obsadila Dúbravku. Na druhý deň 6. apríla 1945, správu obce dočasne prevzal Revolučný národný výbor. Pôsobil až do oficiálneho ustanovenia Miestneho národného výboru, dňa 11. mája 1945. Dúbravka sa v apríli roku 1946 stala súčasťou Bratislavy. Dúbravka si po niekoľko storočí zachovávala vidiecky ráz, ktorý sa tu uchoval aj po pripojení obce k Bratislave v roku 1946.

V roku 1963 sa v Dúbravke začali prípravy na hromadnú bytovú výstavbu. Podľa plánu rozšírenia výstavby Bratislavy zaberá sídlisko asi 300 hektárov. Vybudovala sa spojovacia cesta Karlova Ves - Dúbravka. Za týmto účelom boli zahrnané pozemky v záhone Diely, Dolné a Horné Krčace, Gáty, Luga a Záluhy. Na pozemkoch smerom od Karlovej Vsi sa v rokoch 1965 - 66 vybudovali inžinierske siete, odstránili sa porasty, asanovali sa domy v Lúgach, Dražiciach a Záluhách. Počnúc rokom 1967 sa v južnej časti dúbravského katastra začína bytová výstavba.

Rozsiahlou výstavbou sa realizovali prevažne panelové stavby. Sídlisko so 14 300 bytmi kontrastuje nielen s okolitou prírodou, s romantickými chodníkmi, pozoruhodnou flórou a faunou, ale aj so zachovalými historickými pamiatkami, ako je kostol sv. Kozmu a Damiana z I. polovice 18. storočia, dve kaplnky z konca 16. storočia a polovice 19. storočia, historickou Horánskou studňou a Červeným krížom, sochou sv. Vendelína, sochou Panny Márie a ďalšími pozoruhodnosťami.

Inžinierskogeologický prieskum

Zdroj: Bratislava - Penta projekt Dúbravka - geologický prieskum, EKOGEOS-SK, s.r.o. Ing. Juraj Skvarka, 09/2019

V rámci zistenia úložných pomerov, litologického zloženia hornín a ich inžinierskogeologických vlastností boli v záujmovom území odvrtné 4 prieskumné IG vrtý s označením PD-1 až PD-4 do hĺbky 10,0 - 15,0 m p.t., ktoré po popísaní geológom a odbere vzoriek do laboratória boli zlikvidované záhozom.

Za účelom stanovenia geotechnických parametrov zemín v prirodzenom uložení (preukazné hodnoty) sme v miestach realizovaných vrtov uskutočnili dynamické penetračné sondy. Nakoľko pri realizácii penetračných sond s označením PD-1 až PD-4 nebola dosiahnutá ich projektovaná hĺbka, boli v záujmovom území realizované doplnujúce dve penetračné sondy s označením PD-5 a PD-6. Celkový rozsah penetračných prác bol 6 sond o súhrnnej metráži 37,3 bm. Penetračné sondy boli realizované súpravou ťažkého typu (podľa DiN 4094).

Úložné pomery

V oblasti záujmového územia sa na geologickej stavbe podieľajú podložné horniny kryštallinika bratislavského masívu, nad ktorými sa nachádzajú horniny neogénu a kvartéru. Povrchovú vrstvu v záujmovom území tvoria kvartérne sedimenty, ktoré tu nedosahujú väčšie mocnosti. Povrch celého záujmového územia tvoria kvartérne deluviálne sedimenty. Tieto sa vyskytujú hlavne vo forme piesku ílovitého (S5-SC) jemno až strednozrného uľahnutého, veľmi uľahnutého, resp. aj stredne uľahnutého. Piesky obsahujú slabo opracované váiúny, resp. až úlomky rozvetralého až navetralého granitu do veľkosti 2 cm. Farba deluviálnych pieskov je vo vyšších polohách hnedá, nižšie svetlohnedá a postupne prechádza do svetlosivej až sivej. Pod polohou deluviálnych sedimentov boli overené neogénne piesčité sedimenty. Rozhranie medzi deluviálnymi a neogénnymi sedimentami nie je možné prieskumnými prácami jednoznačne určiť, nakoľko sedimentovaný materiál je temer rovnakého pôvodu. Neogénne sedimenty v záujmovom území boli zastúpené taktiež jemno až strednozrnými pieskami ílovitými (S5-SC) s premenlivým obsahom úlomkov zvetralého až navetralého granitu väčšinou veľkosti do 2 cm. Piesky boli väčšinou veľmi uľahnuté až uľahnuté, výnimočne stredne uľahnuté. Farba pieskov bola sivá. Uľahnutosť pieskov sa s hĺbkou zväčšovala, pričom postup vŕtania bázy vrtov bol veľmi pomalý. V neogénnych sedimentoch boli zistené ojedinelé polohy hrúbky 0,3 až 0,7 m s vyšším obsahom jemnozrnnej frakcie, kde sedimenty nadobúdali charakter ílu piesčitého (F4-CS) pevnej, resp., tuhej konzistencie. Výskyt zemín s vysokým podielom jemnozrných častíc bol zistený vo vrte PD-1, kde sa v hĺbke 3,8-8,0 m p.t. nachádzali jemnozrné zeminy vo forme ílu s nízkou plasticitou (F6-CL), tuhej, pevnej a veľmi pevnej až tvrdej konzistencie. Farba ílovitých zemín bola svetlosivá, zeienosivá až sivá.

Zároveň je treba podotknúť, že overené neogénne sedimenty zrnitosťou analýzou zatriedené ako piesky ílovité (S5-SC), vzhľadom na spôsob ukladania, dĺžku uloženia ako aj obsah značného množstva jemnozrného materiálu vytvárajú „kompaktnú“ zeminu s pomerne vysokými pevnostnými charakteristikami, ktorých hodnoty sa s hĺbkou zvyšujú, čo preukázali výsledky penetračných skúšok aj laboratórnych prác mechaniky zemín. V deluviálnych aj neogénnych sedimentoch boli zistené málo mocné polohy (do 0,5 m) s vyšším obsahom váľunov slabo opracovaných, čiastočne navetralých granitov. Sú to pravdepodobne polohy gravitačne redeponovaných úlomkov granitu počas mokrejšej periódy sedimentácie. Tieto boli pri hĺbení prieskumných vrtov vplyvom rotačného tlaku rozdrvené, a tak vrtná drť je väčšinou tvorená pieskom ílovitým (ojedinele aj ílom piesčitým) s obsahom drobných klastických zŕn. Preto tieto polohy v horninovom prostredí môžu nadobúdať charakter až štrku ílovitého. Horniny paleozoika neboli prieskumnými prácami zistené.

Hydrogeologické pomery

Podzemná voda v záujmovom území bola zistená iba vo vrtoch realizovaných v spodnej - východnej časti územia (vrtý PD-2 až PD-4), pričom jej výskyt bol viazaný na polohy neogénnych

nesúdržných zemín - pieskov ílovitých vyskytujúcich sa v území. Prítoky podzemnej vody boli zistené podľa situovania sond v teréne v hĺbkach od 9,0 až 9,9 m p.t.

Hydrogeologické pomery záujmového územia sú podmienené hlavne jeho geologickou stavbou, morfológiou terénu a klimatickými pomermi, t.j. množstvom zrážok, odtoku a výparu. Zeminy budujúce záujmové územie nevytvárajú priaznivé podmienky pre obeh a akumuláciu podzemných vôd. Na území sa vyskytujú gravitačné zostupujúce, podpovrchové podzemné vody, ktorých režim je závislý len od intenzity atmosférických zrážok, ktoré spadnú na okolitých svahoch. Zrážky postupne vsakujú do horninového prostredia a gravitačne stekajú do nižších polôh. Tieto vody prúdia na území prirodzene vytvorenými preferovanými cestami v priepustnejších polohách neogénu. Vzhľadom na proces ich tvorby majú mierne napätý charakter, čo dokumentujú aj nariadené a ustálené hladiny podzemnej vody v jednotlivých vrtoch uvedených v tabuľke 7.2.1. Aj keď bola podzemná voda zistená vo všetkých prieskumných vrtoch v spodnej časti skúmaného územia, nemožno hovoriť o súvislej hladine podzemnej vody, pretože táto prúdi v rôznych hĺbkach „privilegovanými“ vrstvami o mocnosti len niekoľko centimetrov, resp. desiatok centimetrov. Zistené hladiny podzemnej vody boji uskutočňované v období s menšími zrážkovými úhrnmi, preto po obdobiach s dlhodobými vysokými zrážkovými úhrnmi bude nutné uvažovať s prítokom podzemnej vody aj z vyšších úrovní neogénneho piesčito-ílového súvrstvia, pričom ustálené hladiny podzemnej vody môžu byť minimálne o 1,0 m vyššie ako boji zistené počas realizácie prieskumov.

Vzhľadom na zistené kvartérne a neogénne zeminy s nízkou priepustnosťou (piesky ílovité, resp. íly piesčité) bude nutné pri zakladaní stavebných objektov uvažovať s nasledovným:

- v prípade hĺbkového zakladania po obvode stavebnej jamy vytvoriť vhodný drenážny systém na odvádzanie presakujúcich podzemných vôd zo stien do stavebnej jamy a zabezpečiť vhodné odvádzanie oddrénovanej vody mimo stavebnú jamu
- overené neogénne zeminy tvoria vhodnú základovú pôdu, avšak nesmie dôjsť ani na krátku dobu do kontaktu s vodou. Keďže tieto zeminy sú veľmi náchylné na objemové zmeny, na rozbiehanie, betonárske práce je nutné realizovať ihneď po začatí základovej škáry.
- v prípade plošného zakladania objektov do neogénnych zemín neodporúčame realizovať v úrovni základovej škáry štrkové lôžka, v ktorých by sa mohla hromadiť povrchová, atmosférická voda alebo podzemná voda, čím by mohlo dôjsť po jej dlhodobom pôsobení ku zmene konzistencie, až rozbreďnutiu týchto ílovitých, relatívne nepriepustných zemín v podzákladi. Následne by mohlo dôjsť ku zatlačeniu štrkového materiálu do tejto mäkkej vrstvy a ku dodatočnému nadmernému nerovnomernému sadaniu stavby.
- možnosťou odčerpávať zrážkové vody z výkopov stavebnej jamy v obdobiach s vyššími zrážkovými úhrnmi.

Podľa kritérií hodnotíme piesky triedy S5-SC ako „nízko priepustné“ a íly triedy F4-CS ako „veľmi nízko priepustné“. Drenážna schopnosť, t.j. schopnosť odvádzať vodu pieskov triedy S5-SC a ílov triedy F4-CS je „zlá“. Kvartérne a neogénne zeminy budujúce záujmové územie - piesky ílovité a íly piesčité nevytvárajú priaznivé podmienky na vybudovanie vsakovacích systémov na odvádzanie atmosférických vôd zo striech objektov, z obslužných komunikácií a parkovacích plôch, čo dokumentujú aj vypočítané hodnoty koeficienta filtrácie k_f. V prípade potreby, vody z povrchového odtoku je možné odvádzať do horninového prostredia iba v kombinácii retenčnej nádrže s plošnou vsakovacou nádržou (napr. ELWA block).

Záver

V oblasti záujmového územia sa na geologickej stavbe podieľajú podložné horniny kryštalinika bratislavského masívu, nad ktorými sa nachádzajú horniny neogénu a kvartéru. Povrchovú vrstvu v záujmovom území tvoria kvartérne sedimenty, ktoré tu nedosahujú väčšie mocnosti.

Povrch celého záujmového územia tvoria kvartérne deluviálne sedimenty vo forme piesku ílovitého jemno až strednozrnného uľahnutého, veľmi uľahnutého, resp. aj stredne uľahnutého, s obsahom slabo opracovaných valúnov, resp. až úlomkov rozvetralého až navetralého granitu. Rozhranie medzi deluviálnymi a neogénnymi sedimentami nie je možné prieskumnými prácami jednoznačne určiť. Neogénne sedimenty v záujmovom území boji zastúpené jemno až strednozrnnými pieskami ílovitými s premenlivým obsahom úlomkov zvetralého až navetralého granitu. Piesky boji väčšinou veľmi uľahnuté až uľahnuté, výnimočne stredne uľahnuté. Uľahnutosť pieskov sa s hĺbkou zväčšovala. V neogénnych sedimentoch boji zistené ojedinelé polohy ílu piesčitého hrúbky 0,3 až 0,7 m. Výskyt zemín s vysokým podielom jemnozrnných častíc boji zistený vo vrte PD-1, kde sa nachádzali jemnozrnné zeminy vo forme ílu s nízkou plasticitou, tuhej, pevnej a veľmi pevnej až tvrdej konzistencie.

Overené neogénne sedimenty zrnitosťou analýzou zatriedené ako piesky ílovité, vzhľadom na spôsob ukladania, dĺžku uloženia ako aj obsah značného množstva jemnozrnného materiálu vytvárajú „kompaktnú“ zeminu s pomerne vysokými pevnostnými charakteristikami, ktorých hodnoty sa s hĺbkou zvyšujú.

V deluviálnych aj neogénnych sedimentoch boji zistené málo mocné polohy (do 0,5 m) s vyšším

obsahom valúnov slabo opracovaných čiastočne navetralých granitov, ktoré môžu nadobúdať charakter až štrku ílovitého. Realizovanými vrtní bola zistená gravitačné zostupujúca podzemná voda v spodnej časti územia od hĺbky 9,0 až 9,9 m. Ustálené hladiny vody v sondách boji zistené za jednu hodinu v hĺbke 6,10 až 6,30 m p.t., t.j. na úrovni 187,66 až 189,37 m n.m. Jedná sa o podzemné vody, ktorých režim je závislý len od intenzity atmosférických zrážok. Tieto vody gravitačne prúdia prirodzene vytvorenými preferovanými cestami v priepustnejších polohách neogénu. V čase po dlhodobých intenzívnych zrážkach je potrebné uvažovať s výskytom, prítokom podzemnej vody aj z vyšších vrstiev ílovito- piesčitého súvrstvia a hladiny môžu byť ustálené o minimálne 1,0 m vyššie voči teraz zisteným úrovniam - v prípade hĺbkového zakladania po obvode stavebnej jamy vytvoriť vhodný drenážny systém na odvádzanie presakujúcich podzemných vôd zo stien do stavebnej jamy a zabezpečiť vhodné odvádzanie oddrénovanej vody mimo stavebnú jamu.

- overené neogénne zeminy tvoria vhodnú základovú pôdu, avšak nesmie dôjsť ani na krátku dobu do kontaktu s vodou. Keďže tieto zeminy sú veľmi náchylné na objemové zmeny, na rozbiehanie, betonárske práce je nutné realizovať ihneď po začatí základovej škáry.
 - v prípade plošného zakladania objektov do neogénnych zemín neodporúčame realizovať v úrovni základovej škáry štrkové lôžka, v ktorých by sa mohla hromadiť povrchová, atmosférická voda alebo podzemná voda, čím by mohlo dôjsť po jej dlhodobom pôsobení ku zmene konzistencie, až rozbreďnutiu týchto ílovitých, relatívne nepriepustných zemín v podzákladi. Následne by mohlo dôjsť ku zatlačeniu štrkového materiálu do tejto mäkkej vrstvy a ku dodatočnému nadmernému nerovnomernému sadaniu stavby.
 - možnosťou odčerpávať zrážkové vody z výkopov stavebnej jamy v obdobiach s vyššími zrážkovými úhrnmi Kvartérne a neogénne zeminy budujúce záujmové územie
 - piesky ílovité a íly piesčité nevytvárajú priaznivé podmienky na vybudovanie vsakovacích systémov na odvádzanie atmosférických vôd zo striech objektov, z obslužných komunikácií a parkovacích plôch, čo dokumentujú aj vypočítané hodnoty koeficienta filtrácie k_f. V prípade potreby, vody z povrchového odtoku je možné odvádzať do horninového prostredia iba v kombinácii retenčnej nádrže s plošnou vsakovacou nádržou (napr. ELWA block).
- Zeminy vyskytujúce sa v záujmovom území zatriedujeme v zmysle STN 73 3050 do 2-4 triedy ťažiteľnosti.

Kategória "nízkeho radónového rizika" charakterizuje radiačnú záťaž obyvateľstva z ožiarovania radónom a jeho dcérskymi prvkami ako normálnu, ozdravné protiradónové opatrenia tvkajúce sa zníženia radiačnej záťaže obyvateľstva na riešenom území nie je potrebné realizovať (STN 73 0601).

Zo vzorky podzemnej vody odobratej z vrtnu PD-3 vyplýva, že analyzovaná vzorka podzemnej vody nevytvára na betón agresívne chemické prostredie a vytvára veľmi vysokú agresivitu na oceľ (IV).

Pri zisťovaní potencionálnej kontaminácie podzemných vôd v rámci analyzovanej vzorky konštatujeme, že výsledky meraní sledovaných parametrov z vrtnu PD-3 neprekračujú hraničné koncentrácie indikačného kritéria (ID) podľa Smernice MŽP SR č.1/2015-7 až na parameter „TOC“, kde bolo zistené prekročenie ID. Z dôvodu mierne prekročeného ID „Smernice MŽP SR č.1/2015-7“ navrhujeme v ďalšom období monitorovanie kvality podzemnej vody v záujmovom území vybudovaním monitorovacieho vrtnu (napr. v blízkosti realizovaného vrtnu PD-3). Odbery podzemnej vody z monitorovacieho vrtnu navrhujeme uskutočňovať raz za štvrt roka, pričom rozsah stanovení chemických rozborov navrhujeme minimálne v nasledovnom rozsahu: ChSKMn, C10-C40 a TOC.

Ďalšie prieskumy vykonané v riešenom území. V území boji vykonané nasledovné prieskumy:

- Podrobný inžiniersko-geologický prieskum, Bratislava - Dúbravka, Obytný súbor Krčace, V&V GEO, s.r.o., Mgr. Ivan Viasko, 09/2015

- Korózný a geoelektrický prieskum, Lokalita Dúbravka, AG&E, s.r.o., RNDr. Miroslav Hodál, 11/2021
- Hydrogeologický posudok, POLYFUNKČNÝ SÚBOR MEDZE, Bratislava - Dúbravka - Vypúšťanie dažďových vôd zo striech a spevnených plôch do vsaku, HYDRANT, s.r.o., RNDr Ján Antal, 10/2022
- Geofyzikálne meranie. Medze - Digitalizácia a zameranie inžinierskych sietí, DIMATZ, s.r.o., 04/2023

Hydrogeologické zhodnotenie

Najvýznamnejšie zásoby podzemnej vody sú viazané na kvartérne štrkové polohy. Tieto sú v tejto časti územia Bratislavy napájané vodami Dunaja iba nepriamo pri nízkych vodných stavoch. Najvýznamnejšie sú prítoky podzemnej vody z priestoru Malých Karpát. Štrkové polohy sa vyznačujú vysokou pórovou priepustnosťou, charakterizovanou priemernou rýchlosťou prúdenia v celom horizonte štrkov v rozsahu $k_f = 8 \cdot 10^{-4} - 4 \cdot 10^{-3} \text{ m.s}^{-1}$. Hladina podzemnej vody je voľná. Infiltrujúce zrážky z povrchu sa na hladine podzemnej vody prejavujú iba v daždivom období a jamom období, najmä zvýšenými prítokmi dažďovej vody z priestoru Malých Karpát. V tomto období môže hladina podzemnej vody krátkodobo významne stúpnúť nad priemery dosahované v priebehu roka. Neogénne polohy siltov a ílov v podloží štrkov predstavujú nepriepustnú bázu zvodnených polôh, pre ich veľmi nízku pórovú priepustnosť, stanovenú laboratórne $1,7 \cdot 10^{-10} - 1,4 \cdot 10^{-10} \text{ m.s}^{-1}$. Ily a sily tak predstavujú nepriepustné polohy zvodneným štrkom. Prieskumom zistené polohy pieskov v neogénnom súvrství charakterizujeme ako jemnozmné, s vysokým podielom ílu. Tieto piesky sú potenciálne kolektory neogénnej podzemnej vody, avšak bez významnejších obnoviteľných zásob podzemných vôd. Je to dané ich veľmi nízkou priepustnosťou a prepojenosťou s lepšie zvodnenými polohami. Režim prúdenia podzemných vôd je v neogénnych kolektoroch artézsky s negatívnou piezometrickou úrovňou. Podzemnú vodu v kvartérnych štrkoch sme počas vrtania orientačne odhadli podľa vlhkosti vrtných jadier a premeraním hladiny podzemnej vody v zapážených vrtoch. Priemerná hladina podzemnej vody sa pohybuje od 135,3 m n.m. do 134,8 m n.m. Maximálna úroveň hladiny podzemnej vody môže, podľa meraní SHMÚ, v tejto časti územia dosiahnuť až 136,0-136,5 m n.m.

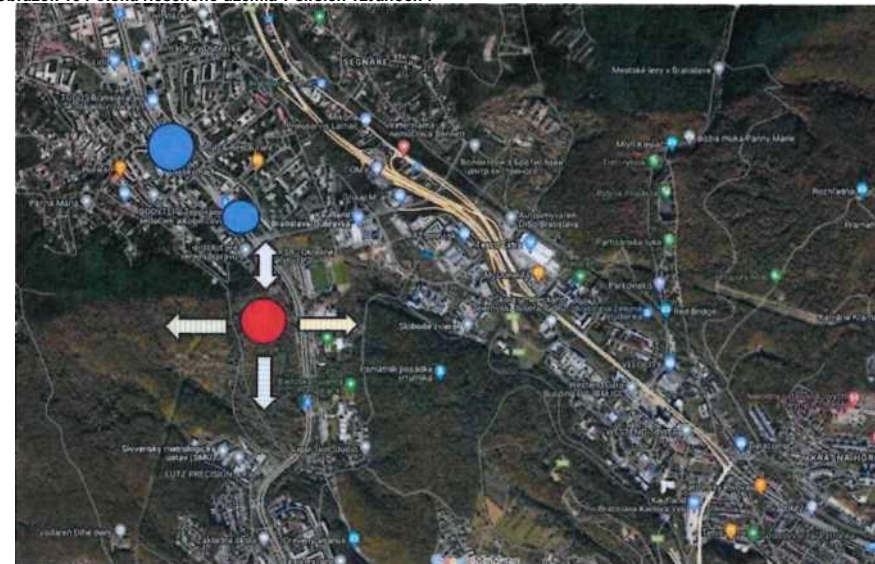
Súčasný stav územia



Svojou polohou v kontakte s ulicou M. Sch. Trnavského je územie s potenciálom kvalitnej mestskej štruktúry stále nevyužívané. Územie má svahový charakter, ťahne sa od úpätia kopca takmer do polovice jeho výšky, pričom svah je orientovaný na východ. Historicky nebolo územie pravdepodobne zastavané, ale bolo využívané na záhrady. V Územnom pláne hl.m. SR Bratislavy je určené už dlhodobo na zástavbu.

Stav riešeného územia je z hľadiska súčasných tendencií v záujmovej lokalite nepriaznivý. Územie je nevyužívané, z väčšej miery funkčne neharmonické.

Obrázok 13 Poloha riešeného územia v širších vzťahoch :



Vzťah k prírodnému zázemiu zóny

Potenciál rozvoja územia a zjednotenia s mestsťou štruktúrou

Vzťah k centráram vybavenosti MČ Dúbravka

Vzťah na športovo rekreačné zázemie MČ Dúbravka

Urbanistická koncepcia riešenia

Širšie územné vzťahy

Riešené územie sa z hľadiska širších vzťahov nachádza v kontakte:

- so širším centrom mestskej časti, ktoré už v súčasnosti predstavuje územie medzi ulicami Harmincova a Bagarova,
- s atraktívnym prírodným zázemím mesta - masív Devínska Kobyla,
- z južnej strany je perspektívne prepojenie s územím rekreačne oddychovej zóny v okolí Juventy, včítane kúpaliska Rosnička.

Zóna ako súčasť širšieho centra mestskej časti sa postupne napojí zo severu na existujúce zariadenia občianskej vybavenosti a z juhu sa napojí na športovo rekreačné zázemie mestskej časti Dúbravka a Karlova Ves. Takýmto spôsobom bude možné vytvoriť zo zóny a jej blízkeho okolia kvalitné mestské prostredie s primeraným podielom verejných priestorov a zelene.

Širšie väzby sú zohľadnené najmä:

- v návrhu dopravnej organizácie územia a jeho väzby na dopravný systém,
- v návrhu koncepcie riešenia technickej vybavenosti v nadväznosti na susediace zóny resp. širšie súvisiace územie mesta.

Návrh urbanistickej koncepcie zóny

Návrh urbanistickej koncepcie zóny vychádza z koncepcie IJPN BA, pričom UŠ ju ďalej rozvíja, aktualizuje a optimalizuje zosúladienie komplexného rozvoja územia s koncepčnými dlhodobými zámermi mesta a mestskej časti s konkrétnymi investičnými aktivitami. Tým sa dosiahne harmonizácia individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov ku konkrétnym pozemkom.

Po zadefinovaní hlavných problémov a reálnych zámerov výstavby v lokalite boli hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- dominantným hmotovo-priestorovým pôsobením budúcej zástavby je zhodnotiť potenciál pre vytvorenie novej časti mesta:
 - o s mestskou štruktúrou zástavby,
 - o s rešpektovaním koncepčného zámeru vytvorenia „vnútorného verejného priestoru“ -ako charakteristického kompozičného prvku zóny, o v hmotovo-priestorovom dotváraní štruktúr rešpektovať požiadavky na reprezentatívne architektonické stvárnenie zástavby a zachovanie priehľadov na prírodné zázemie mesta.
- stanoviť koncepciu priestorového a funkčného využívania územia, pričom je potrebné optimálne stanoviť intenzitu využitia územia, pri dodržaní týchto zásad:
 - o zhodnotiť polohový potenciál územia so sledovaním miery zaťaženia územia,
 - o určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity zástavby primerane tvorbe mestského prostredia a s riešením dopadov na ekologickú stabilitu širšieho územia a na dopravný systém mesta, o vytvoriť kvalitné životné prostredie pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch, o formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia, o zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene rôznej štruktúry ako súčasti verejných, poloverejných a vyhradených priestorov, o zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia vo väzbe na širšie dopravné vzťahy,
 - o zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy,
 - o optimalizovať riešenie technickej infraštruktúry,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.

Prioritou návrhu urbanistickej štúdie je riešenie kvalitného mestského prostredia, s cieľovým zastúpením mestských funkcií - bývanie a k tomu primeraná občianska vybavenosť, určená aj pre širšie okolie zóny. Tieto funkcie sú doplnené sídelnou, hlavne parkovou zeleňou, druhovo reflektujúcou prírodné zázemie zelene pôvodných malokarpatských typov. Zástavba je doplnená oddychovými a športovými plochami pre všetky vekové kategórie.

Základom kompozičie urbanistickej štruktúry zóny sú tieto hlavné princípy:

- previazanosť s okolitou zástavbou,
- prepojenosť so širším centrom mestskej časti,
- prepojenosť s existujúcou obytnou zástavbou MČ Dúbravka,
- novozaložená uličná sieť vymedzujúca systém mestskej zástavby a diferencovaných verejných

priestorov doplnených parkovou zeleňou, oddychovými a športovými plochami,

- funkčné využitie územia a jeho atraktívne architektonické stvárnenie by mali priťahovať záujem obyvateľov lokality, okolia a aj návštevníkov mesta,
- priamo v zóne je navrhnutá dostatočne kvalitná občianska vybavenosť pre budúcich užívateľov zóny, jej obyvateľov a širšie okolie.
- atraktívne architektonické stvárnenie objektov, kvalitný pobytový exteriér a ich vzájomné prepojenie,
- vytvorenie štruktúry zástavby polyfunkčného typu, ktorá bude základom pre ďalší rozvoj územia

Prioritou urbanistickej štúdie je riešenie kvalitného prostredia s prevažne bytovou funkciou. V lokalite je daný dôraz na verejnú pobytovú zeleň a peší pohyb bez bariér. Tomu bola prispôbena doprava a statická doprava, ktorá je skoro celá umiestnená v podzemí a tvarovanie a práca so svahom. Lokalita je doplnená občianskou vybavenosťou v spodnej časti svahu a nadväzuje na les v hornej časti svahu. Medzi objektami sú navrhované námestia, športoviská, ihriská a komunitné priestory.

Priestorová koncepcia

V zmysle dlhodobých zámerov je pre riešené územie stanovený rozvoj dotknutej časti vonkajšieho mesta predovšetkým na bývanie a občiansku vybavenosť. Návrh pokračuje v stanovených princípoch a vďaka pestrej funkčnej a urbanistickej štruktúre, ako aj návrhu verejných priestorov v kombinácii so zeleňou a občianskou vybavenosťou bude územie zóny využívané počas celého dňa.

Zóna nie je v pešej dostupnosti a v kontakte s historickým centrom Bratislavy, je však dobre dopravné spojená s centrom mesta električkovou dopravou a perspektívne aj ďalším typom mestskej a regionálnej koľajovej dopravy. Základom organizácie priestorovej koncepcie je nové napojenie na existujúcu hlavnú zbernú komunikáciu, ku ktorej vytvára paralelnú obslužnú komunikáciu. Z tejto komunikácie sa doprava smeruje do podzemia, aby mohli byť nadzemné plochy riešené kombináciou zelene a spevnených peších plôch. Dopravná kostra podporuje bezkolíznu a harmonickú prevádzku zóny.

Centrum zóny je navrhnuté bez cestnej dopravy s výnimkou areálovej komunikácie, ktorá slúži na príchod bezpečnostných zložiek a obsluhu územia. Z tejto komunikácie je vylúčená IAD.

Priestorová koncepcia zóny navrhnutá v UŠ dopĺňa hlavné kompozičné princípy o:

- hmotovo-priestorový koncept s nižšou mierou využitia územia a výškového limitu podlažností v severnom území a vyššou mierou využitia územia a výškového limitu v južnom území, kde je navrhovaná zástavba v bytových domoch a mestských vilách s väčším podielom verejnej zelene a menším podielom ciest a spevnených plôch.
- ústredným kompozičným prvkom je „vnútorný“ verejný priestor s pobytovou zeleňou, ktorého charakter a poloha v zóne determinuje celú urbanistickú štruktúru.

Návrh urbanistického riešenia zóny



Obrázok 14 Komplexný urbanistický návrh

Územie sa nachádza vo vonkajšom meste a v lokalite, ktorá bola v minulosti využívaná ako súkromné záhrady hlavne pre obyvateľov príslušného sídliska. Záhradky boli z veľkej časti nevyužívané a zanedbané, bez infraštruktúry a medzi areálom policajného zboru, metrologickým ústavom a lesom, čo spolu so strmým svahom komplikovalo rozvoj daného územia. V súčasnosti sa v priamom susedstve nenachádza súroda zástavba bytového alebo polyfunkčného charakteru.

Predmetom štúdie je nastaviť rozvoj danej lokality tak, aby sa jednalo o dlhodobý udržateľný koncept. Navrhovaný súbor objektov pozostáva z bodových obytných budov s parterom, ktorý v spodnej časti svahu tvorí rôznorodú občiansku vybavenosť a v hornej časti kopca prechádza do predzáhradok v kontakte s verejnou zeleňou. V spodnej časti svahu sú navrhnuté verejné priestory mestského charakteru s väčším podielom zelene a spevnených plôch.

Potrebný počet parkovacích miest je zabezpečený garážovými domami pod budovami a malý podiel je navrhovaný na povrchu pozdĺž komunikácií na východnom okraji územia.

Návrh sa skladá z kompaktného územia rozdeleného na dve časti, pričom stredom prechádza vo východo-západnom smere vzdušné vedenie WN (na stožiaroch), ktoré tvorí nezastavanú plochu, so zachovanou nízkou zeleňou.

Dva kompaktné celky pracujú s myšlienkou centrálnych verejných osí v strede urbanistickej štruktúry vo východo-západnom smere, ktorá bezbariérovým sprístupňuje svah. Charakter urbanistickej štruktúry a zelene sa mení od mestského prostredia cez regulovanú zeleň po prírodný les na západnom konci územia. V spodnej časti svahu je sekundárna os mestského charakteru, ktorá nadväzuje na ďalší rozvoj územia v severojužnom smere.

Koncept využíva komplikovanosť terénu vo svoj prospech a umožňuje jej ďalší rozvoj územia smerom k MČ Karlova Ves a centrum mesta.

Funkčné využitie a architektonické riešenie

Bývanie je navrhované ako hlavná funkcia, nakoľko v priamom okolí je silné zastúpenie občianskej vybavenosti hlavne vo forme obchodov, služieb, administratívy a športových areálov. V rámci lokality je navrhovaná hlavne občianska vybavenosť lokálneho charakteru pre potreby obyvateľov. Ide predovšetkým o menšie prevádzky obchodu a služieb, prípadne spojených s malou prevádzkou ako napríklad pekárňa a iné drobné občerstvenie.

Súčasťou medziobjektových priestorov sú komunitné priestory vybavené hracími prvkami pre deti a

mládež, ako aj športovo rekreačnými prvkami a ďalším aktívnym mobiliárom. Strechy podzemných garáží sú navrhované vo forme komunitných záhrad a verejnej zelene. Jednotlivé objekty sú navrhované ako bodové objekty s centrálnym jadrom. So stúpajúcim svahom sú dispozície plošne veľkorysejšie. Navrhovaná štruktúra je do všetkých strán rozvoľnená, ale výraznejšie otvorená predovšetkým v osi východ-západ.

Strechy objektov sú zelené, s extenzívnou zeleňou a doplnené fotovoltaickými panelmi.

Skladba a veľkosť bytových jednotiek ponúkajú širokú variáciu plošných výmer 1-5 izbových bytov. Súčasťou bytov je exteriérový priestor v podobe balkónov, alebo loggií. Byty na prízemí sú navrhované s predzáhradkami, ktoré sú oddelené od vnútrobloku živými plotmi. Technické a skladové priestory sú situované v podzemných podlažiach. Súčasťou podzemných garážových domov je aj parking pre cyklistov.

Verejné priestory

Nosnou kostrou navrhovanej urbanistickej štruktúry sú verejné priestory v zóne a ich vzájomná previazanosť.

Rozvoj urbanistickej štruktúry je plánovaný v súlade s platným Územným plánom hl.m. SR Bratislava v smere severe južným. Takmer v centre územia sa nachádza vedenie WN, čoho prejavom v území je rozsiahla stabilizovaná plocha zelene s obmedzenou výsadbou, danou OP WN. Obe časti urbanistickej štruktúry majú hlavnú koncepčnú os územia smerujúcu východo-západným smerom od ulice M. Schneidera-Trnavského stredom územia až po existujúci lesný masív. So stúpajúcim svahom smerom na západ sa charakter verejného priestoru mení z mestského charakteru prostredia, cez parky a záhrady až po prírodný charakter lesa. Táto os je ukončená, nepredpokladá sa ďalší rozvoj týmto smerom.

Tieto fakty determinujú aj urbanistickú a prevádzkovú štruktúru zóny, ktorej centrum tvoria rozsiahle plochy zelene s nadväzujúcimi verejnými priestormi:

- **Námestia** - v zóne sú navrhované 2 námestia obklopené občianskou vybavenosťou v parteri budov:
 - o Námestie sever - spevnené plochy doplnené bohatou zeleňou a občianskou vybavenosťou v parteri objektov - obchody, služby, fitness, detské centrum, materská škola a jasle, ...
 - o Námestie juh - spevnené plochy doplnené bohatou zeleňou a občianskou vybavenosťou v parteri objektov - obchody, služby, zdravotná vybavenosť - lekárňa, lekárske ordinácie, ...
 - o Námestia sú vybavené mestským mobiliárom, vodným prvkom a hernými prvkami pre deti, mládež a dospelých, ...
- **Mestská promenáda** - je tvorená severojužnou osou, na ktorej ležia obe námestia. Prostredie je na severe a juhu tvorené spevnenými plochami doplnenými sídelnou mestskou zeleňou. Tvorí ju bezbariérová pešia komunikácia doplnená mestským mobiliárom a malou architektúrou. Predpokladá sa tu väčšia intenzita pohybu ľudí na peších ťahoch.
- **Parková promenáda** - je tvorená severojužnou osou, prechádzajúcou cez centrum územia po vrstevnici. Tvorí ju pešia komunikácia s malým podielom spevnených plôch - povrch, prechádzajúca cez parkovo upravenú zeleň zóny. Doplnená je mobiliárom - malé ihriská, lavičky komunitné záhrady, grilovacie miesta, v zastavanom území nadväzuje na súkromné predzáhradky a parkovú sídelnú zeleň.
- **Lesná promenáda** - je tvorená severojužnou osou, prechádzajúcou takmer cez západný okraj územia po vrstevnici. Tvorí ju pešia komunikácia prírodného charakteru s malým podielom spevnených plôch - povrch, prechádzajúca cez parkovo upravenú zeleň zóny a povrch, nadväzuje na existujúci lesný porast. Doplnená je min. mobiliárom - lavičky, odpadkové koše, - a nadväzuje na parkovú zeleň západnej časti zóny.

MMHOVMK RMČNE PLOCHY A OUBOY	
	hRAGAPIESČ/00 2E1A
	IRAMCA UATKOFUZEMA
	OeRTSČJEKTI II
A	VS- p000aEKRI
	VIAZD CC FOOZEJ GAKAZE
	NAPV OVM/CP OTEWE

OOPKAVN: NnBmI A SPEVWC PLOCHY	
	VCCCh C<^Ae █CPRAVSE ZHfcCif*
	OXIOTRASV SIXASTOU KCMuSiACf

POHCWYAPMBKWY	
	OSFY'EHIACU
	*A ^{hi} ACY VO VSEAOM PRISTORE
.	KASTUPSY' 500 CO HPA.INICK) PROSTREDA <i>OeJr</i> & <i>KEJ</i> KISLYY

UM k wyovt vwfi. oemoLtm.

0 0 I * i ^ v B r ^ - V A > g S T ? C 4 ^

end/UUCSCTE/0UEK7VAZAHADNU			f	SVERCNCJAST-ZIam
	POLYGO'N500		D	8>A>TAc2H0Zi,et0iA
	PCJHMMBYCO			
0	E00TLEY STROM		9	VOOCURVSA>CaTt
0	UST'Alf STROM		0	K&WZAc> S&CHTA
0	KRK		<09	0C0CVCAC D&ZDA
i			0-	ZA-HAQA
*	KICHOVISTE		M	rPiPi
	HYBRANTPCZ&Wf		a	SNCCWPOCA
*	Uia'ir			DWORCST-STAV POCHA
x	UZAVIRPLYWOOU			C&STA-KOMJ&K&CA
	VPLAi			OSTAIHAF QCHA
	BLOOAUORC&V&N			EXSTOUCAZA-S&V&SA
	VHf'VECEMEVVYI			

Jedným z východísk návrhu je požiadavka na udržateľný rozvoj a znižovanie uhlíkovej stopy.

Svojou neformálnou formou a výberom pôvodných drevín vracia územie do dôb karpackej flóry, v časti Dúbravska hlavica, ktorá bola v tomto území v minulosti prítomná. Rozvoľnená zástavba bodových domov umožňuje prirodzený pohyb vzduchu. Hustá výsadba vztrastieľ zelene, v ktorej je stavba umiestnená, ale aj na východnej strane územia pri ulici M. Schneidera-Trnavského umožňuje prirodzené zachytávanie nečistôt vo vzduchu a napomáha tak jeho filtrácii. Stromy v letných mesiacoch ochladzujú územie formou tienenia, ale aj vyparovania z listov. Druhá skladba zelene vychádza z pôvodných druhov rastlín pre prínavratenie autentického obrazu krajiny.

Spevnené plochy sú minimalizované a riešené v rôznych materiáloch s dôrazom na zníženie efektu tepejných ostrovov s použitím

V architektúre je uplatnené množstvo udržateľných prístupov a to najmä vo forme zelených striech, ktoré odparovaním zabraňujú prehrievaniu, využitím s inej energie v podobe fotovoltackých paneiov, použitím svetlých povrchov fasád s vyšším indexom odrazivosti, ktoré zabraňujú prehrievaniu a balkónov po obvode budovy, ktoré fungujú ako exteriérové tienenie konzolou, v letných mesiacoch zabraňujú prehrievaniu a v zimných pod konzolou prepúšťajú slnečné žiarenie.

V rámci ďalších stupňov spracovania projektu je takisto v rámci zóny plánované preverenie udržateľných zdrojov energie pre chladenie a vykurovanie.

4. Urbanistická ekonómia

Uvádzame plošné a priestorové bilancie zástavby;

Tabuľka 2 Bilancie podľa objektov
Bilancie objektov

funkčná plocha 101 H (sever)					počty bytov				
max. podl.	HPPNP (m ²)	z toho HPP bývanie (m ²)	z toho HPP OV (m ²)	prevládajúca funkcia	1-izbové (priem. 30m ²)	2-izbové (priem. 55m ²)	3-izbové (priem. 80m ²)	4 a 5 - izbové (priem. 95m ²)	SPOLU
12	8 500,00	8 500,00	0	bývanie	24	44	20	10	98
11	4 522,00	4 120,00	402	bývanie	16	25	14	2	57
10	4 120,00	4 120,00	0	bývanie	9	15	18	10	52
9	3 718,00	3 718,00	0	bývanie	8	17	16	9	50
S	3 316,00	3 316,00	0	bývanie	4	12	14	11	41
8	3 316,00	3 316,00	0	bývanie	5	13	11	7	36
spolu pre celú funkčnú plochu					spolu pre celú funkčnú plochu				
192,00 { 27 090,00 402,00					66 126 93 49 { 334				

funkčná plocha 102 C (sever)					počty bytov				
max. podl.	HPP NP (m ²)	z toho HPP bývanie (m ²)	z toho HPP OV (m ²)	prevládajúca funkcia	1-izbové (priem. 30m ²)	2-izbové (priem. 55m ²)	3-izbové (priem. 80m ²)	4 a 5 - izbové (priem. 95m ²)	SPOLU
3	1 510,65	1 510,65	0,00	bývanie	5	18	4	e	33
2	1007,10	1 007,10	0,00	bývanie	3	12	3	4	22
3	631,32	631,32	0,00	bývanie	0	0	0	4	4
2	398,45	398,45	0,00	bývanie	0	0	0	3	3
4	774,21	774,21	0,00	bývanie	0	0	0	4	4
spolu pre celú funkčnú plochu					spolu pre celú funkčnú plochu				
4 321,73 4 321,73 0,00					8 30 7 21 66				

funkčná plocha 101H (juh)					počty bytov				
max. podl.	HPPNP (m ²)	z toho HPP bývanie (m ²)	z toho HPP OV (m ²)	prevládajúca funkcia	1-izbové (priem. 30m ²)	2-izbové (priem. 55m ²)	3-izbové (priem. 80m ²)	4 a 5 - izbové (priem. 95m ²)	SPOLU
11	7 700,00	7 700,00	0,00	bývanie	24	42	20	12	98
12	8 400,00	8 400,00	0,00	bývanie	27	48	22	12	109
8	3 416,00	3 416,00	0,00	bývanie	8	20	8	6	42
8	3 416,00	3 416,00	0,00	bývanie	4	11	12	9	36
spolu pre celú funkčnú plochu					spolu pre celú funkčnú plochu				
22 932,00 22 932,00 0,00					63 121 62 39 285				

funkčná plocha 102 C (juh)							počty bytov				
ozn. objektu	ZP (m ²)	max. podl.	HPP NP (m ²)	Z toho HPP bývanie (m ²)	z toho HPP OV (m ²)	prevládajúca funkcia	1-izbové (priem. 30m ²)	2-izbové (priem. 55m ²)	3-izbové (priem. 80m ²)	4 a 5-izbové (priem. 95m ²)	SPOLU
BIO	503,55	4	2 014,20	2 014,20	0,00	bývanie	6	10	8	2	26
C1	394,00	4	1 576,00	1 576,00	0,00	bývanie	0	0	16	0	16
C2	394,00	4	1 576,00	1 576,00	0,00	bývanie	0	0	16	0	16
D4	262,00	4	1 045,00	1 045,00	0,00	bývanie	0	0	0	4	4
D5	262,00	4	1 045,00	1 045,00	0,00	bývanie	0	0	0	4	4
D6	262,00	4	1 045,00	1 045,00	0,00	bývanie	0	0	0	4	4
D7	262,00	4	1 045,00	1 045,00	0,00	bývanie	0	0	0	4	4
D8	262,00	4	1 045,00	1 045,00	0,00	bývanie	0	0	0	4	4
spolu pre celú funkčnú plochu							Spolu pre celú funkčnú plochu				
2 601,55 10 391,20 { 10 391,20 0,00							6 10 40 22 78				

NP - nadzemné podlažie	OV - občianska vybavenosť
ZP - zastavaná plocha	Admin - administratíva
HPP - hrubá podlažná plocha	MS - materská škola

Tabuľka 3 Výpočet indexov

Výpočet indexov											
označenie plochy	výmera plochy (m ²)	zastavaná plocha objektov (m ²)	Index zastavaných plôch IZP	hrubá podl. plocha objektov	Index podlažných plôch IPP	HPP bývanie (m ²)	% z celkovej HPP	HPP OV (m ²)	% z celkovej HPP	započítateľná plocha zelene (m ²)	Koeficient zelene KZ
funkčná plocha 101 H (sever)	13 550	2 710,00	0,20	27 492,00	2,03	27 090,00	99%	402,00	1%	4 743,00	0,35
funkčná plocha 102 C (sever)	7 907	1 716,40	0,22	4 321,73	0,55	4 321,73	100%	0	0%	2 970,00	0,38
funkčná plocha 101 H (juh)	11 277	2 254,00	0,20	22 932,00	2,03	22 932,00	100%	0	0%	3 947,00	0,35
funkčná plocha 102 C (juh)	17 324	2 601,55	0,15	10 391,20	0,60	10 391,20	100%	0	0%	8 756,00	0,51

Tabuľka 4 Súlad s navrhovanou reguláciou v ÚPN BA

Súlad s ÚPN BA

Súlad s reguláciou v ÚPN BA - funkčná plocha 101H (sever)			
výmera plochy (m ²)	limit ÚPN	návrh	posúdenie súladu
13 550			
Zastavaná plocha objektov max. (m ²)	2710,00	2 710,00	súlad
Index zastavaných plôch IZP	0,20	0,20	súlad
Hrubá podlažná plocha max. (HPP m ²)	28455,00	27 492,00	súlad
Index podlažných plôch IPP	2,10	2,03	súlad
bývanie max. % z celkovej HPP	100%	99%	súlad
HPP bývanie min. (m ²)	28 455,00	27 090,00	súlad
občianska vybavenosť min. % z celkovej HPP	0%	1%	súlad
HPP občianska vybavenosť max. (m ²)	0,00	402,00	súlad
započítateľná plocha zelene min. (m ²)	4742,50	4743,00	súlad
Koeficient zelene KZ	0,35	0,35	súlad

Súlad s reguláciou v ÚPN BA - funkčná plocha 102 C (sever)			
výmera plochy (m ²)	limit ÚPN	návrh	posúdenie súladu
7 907			
Zastavaná plocha objektov max. (m ²)	2 372,10	1 716,40	súlad
Index zastavaných plôch IZP	0,30	0,22	súlad
Hrubá podlažná plocha max. (HPP m ²)	4 744,20	4 321,73	súlad
Index podlažných plôch IPP	0,60	0,55	súlad
bývanie max. % z celkovej HPP	100%	100%	súlad
HPP bývanie max. (m ²)	4 744,20	4 321,73	súlad
občianska vybavenosť min. % z celkovej HPP	0%	0%	súlad
HPP občianska vybavenosť min. (m ²)	0,00	0,00	súlad
započítateľná plocha zelene min. (m ²)	2 767,45	2 970,00	súlad
Koeficient zelene KZ	0,35	0,38	súlad

Súlad s reguláciou v ÚPN BA - funkčná plocha 101 H (juh)			
výmera plochy (m ²)	limit ÚPN	návrh	posúdenie súladu
11277			
Zastavaná plocha objektov max. (m ²)	2 255,40	2 254,00	súlad
Index zastavaných plôch IZP	0,20	0,20	súlad
Hrubá podlažná plocha max. (HPP m ²)	23 681,70	22 932,00	súlad
Index podlažných plôch IPP	2,10	2,03	súlad
bývanie max. % z celkovej HPP	100%	100%	súlad
HPP bývanie min. (m ²)	23 681,70	22 932,00	súlad
občianska vybavenosť min. % z celkovej HPP	0%	0%	súlad
HPP občianska vybavenosť max. (m ²)	0,00	0,00	súlad
započítateľná plocha zelene min. (m ²)	3 946,95	3 947,00	súlad
Koeficient zelene KZ	0,35	0,35	súlad

Súlad s reguláciou v ÚPN BA - funkčná plocha 102 C (Juh)			
výmera plochy (m ²)	limit ÚPN	návrh	posúdenie súladu
17 324			
Zastavaná plocha objektov max. (m ²)	5 197,20	2 601,55	súlad
Index zastavaných plôch IZP	0,30	0,15	súlad
Hrubá podlažná plocha max. (HPP m ²)	10 394,40	10 391,20	súlad
Index podlažných plôch IPP	0,60	0,60	súlad
bývanie max. % z celkovej HPP	100%	100%	súlad
HPP bývanie max. (m ²)	10 394,40	10 391,20	súlad
občianska vybavenosť min. % z celkovej HPP	0%	0%	súlad
HPP občianska vybavenosť min. (m ²)	0,00	0,00	súlad
započítateľná plocha zelene min. (m ²)	6 063,40	8 756,00	súlad
Koeficient zelene KZ	0,35	0,51	súlad

5. Demografia, bytový fond, zamestnanosť

Demografické údaje sú spracované podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov k 2021. Riešeným územím pre tento účel je mestská časť Dúbravka a UO Tavarikova kolónia, do ktorej riešená zóna patrí.

Kód	Územná jednotka	Spolu	muži (abs.)	muži (%)	ženy (abs.)	ženy (%)
SK0104529389	Bratislava - mestská časť Dúbravka	36 206	17 109	47,25	19 097	52,75

Riešené územie je súčasťou UO 206 Tavarikova kolónia kód ZSJ SK010420

štruktúra obyvateľov podľa pohlavia v obci Bratislava - mestská časť Dúbravka k 1. 1. 2021

Podľa Zien k 3.1.2021



Tabuľka 6 Počet obyvateľov v MC Dúbravka podľa vekových skupín a pohlavia

Pohlavie	Ekonomické vekové skupiny	Kód územnej jednotky	abs.	%
Spolu		SK0104529389	36 206	100,00
muž	predproduktívny vek (0-14 rokov)	SK0104529389	2 839	7,84
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	SK0104529389	11 304	31,22
muž	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	SK0104529389	2 966	8,19
žena	predproduktívny vek (0-14 rokov)	SK0104529389	2 673	7,38
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	SK0104529389	11 438	31,59
žena	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	SK0104529389	4 986	13,77

Tabuľka 8 Počet obyvateľov v UO 206 Tavarikova kolónia podľa vekových skupín a pohlavia

Pohlavie	Vekové skupiny obyvateľov	ZSJ	Abs.	%
Spolu		SK01042061050	4 770	100,00
muž	predproduktívny vek (0-14 rokov)	SK01042061050	329	6,90
muž	produktívny vek (15-64 rokov)	SK01042061050	1 434	30,06
muž	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	SK01042061050	434	9,10
žena	predproduktívny vek (0-14 rokov)	SK01042061050	304	6,37
žena	produktívny vek (15-64 rokov)	SK01042061050	1 511	31,68
žena	poproduktívny vek (65 a viac rokov)	SK01042061050	758	15,89
Ženy spolu				
	0-14 rokov	15-64 rokov	65 rokov a viac	
2 197	329	1 434	434	
Ženy podľa veku				
	0-14 rokov	15-64 rokov	65 rokov a viac	
2 573	304	1 511	758	

Tabuľka 9 Byty a domy v UO 206

Typ domu	Využitelnosť	ZSJ	Abs.
Spolu		SK01042061050	463
rodinný dom	obývaný dom	SK01042061050	193
rodinný dom	neobývaný dom	SK01042061050	18
rodinný dom	neobývaný dom	SK01042061050	18
bytový dom	obývaný dom	SK01042061050	94
polyfunkčná budova	obývaný dom	SK01042061050	7
prevádzková budova s bytmi	obývaný dom	SK01042061050	5
prevádzková budova s bytmi	neobývaný dom	SK01042061050	2
ostatné budovy na bývanie	obývaný dom	SK01042061050	32
ostatné budovy na bývanie	neobývaný dom	SK01042061050	12
neskolaudovaný rodinný dom	obývaný dom	SK01042061050	2
rekreačný objekt	obývaný dom	SK01042061050	22
rekreačný objekt	neobývaný dom	SK01042061050	73
núdzový objekt, neurčený na bývanie	neobývaný dom	SK01042061050	1
domov sociálnych služieb	obývaný dom	SK01042061050	1
zariadenie pre seniorov	obývaný dom	SK01042061050	1

Prognóza vývoja obyvateľov

Prognóza obyvateľstva je prevzatá zo Štúdie demografického potenciálu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy do roku 2050 (Branislav Bieha, Branislav Šprocha, Boris Vano):

im						
1-K 1	MLŽi 1	ŽESY 1	SPOLU 1	NIL^ 1	ŽENV. 1	SPOLU'a 1
0-4	201S	1954	3952	4.23	5.66	5.95
5-9	24S7	2571	4S5S	<	4.4S	4.S3
10-14	2SS3	2757	5640	6.05	5.22	5.61
15-19	29S3	2S6C>	5S4S	6.27	5.41	5.S2
20-24	2491	2362	4S53	5 ■>.	4.47	4.S5
25-29	20S9	1956	4W5	4.SS	5.70	4.02
>0-54	2246	206S	4314	4.71	3.91	4.29
55-59	5247	5196	6445	6.S1	6.05	6.41
60-64	4196	42S5	S4S1	ISO	S.II	S.44
45-49	5S45	42S7	S132	S.07	S.II	S.09
50-54	4267	4551	S79S	S.95	S.57	S.75
55-59	5S19	4119	793S	S.OI	■'.79	:.90
60-64	2S7S	540S	62S6	6.04	6.45	6.25
65-69	2793	332S	6121	5-S6	6-50	6.09
70-74	196S	2510	44^S	4.13	4.U	4.45
75-79	150I	2536	4057	3.15	4.S0	4.02
S0-S4	1091	2442	3555	2.29	4.62	5.51
S5-S9	59S	1335	1935	1.25	2.53	1.92
90-94	205	462	667	0.43	o.s:	0.66
95-99	4S	112	160	0.10	0.21	0.16
100-	3	7	10	0.01	0,01	0.01
Spdu	47661	52S66	100527			

BRATISLAVA n' - 203f						
1 ^-HK 1	Nr4 1	ŽENT 1	SPOLU i	VVŽf 1	ŽINV* 1	SPOLU'. 1
0-4	1915	1S24	3759	4.00	3.46	5.'1
5-9	2>D73	19S9	4C62	4.33	5.77	4.03
10-14	2507	2591	4S9S	5.24	4.53	4.S7
15-19	2SS7	2761	164S	6.03	5.25	5.6i
20-24	2996	2S6S	5S6:	6.26	5.45	5.S2
25-29	25S6	2457	5043	5.4D	4.65	5.01
50-54	2505	2170	4475	4.s:	4.11	4.44
55-59	2477	2503	4780	5.17	4.56	4.75
60-64	5557	5523	66S0	7.01	6.29	6.64
4 M?	4211	4510	S521	S.8D	S.16	S.46
50-54	5790	4253	8045	7.92	S.06	7.99
55-59	4157	4459	S616	S.6S	S.4<	S-6
60-64	5670	4032	7702	7.67	~.6J	7.65
65-69	2695	3296	5991	5.63	6.24	5.95
70-^4	2521	3167	56SS	< 27	6.0C'	5.65
75-79	1642	2505	3947	3.43	4.37	3.92
SO-S:	:0E7	2162	3249	t ""7	4.10	3.23
S5-S?	651	1SD3	2454	1.36	5.42	2.44
90-94	2'S	747	1025	0.5S	1.41	1.02
95-99	71	165	256	0.15	0.51	0.25
IOO^	4	S	12	0.01	0.02	0.01
Spdu	4'S-S	52793	10«3671			

BK-^TišL\VA n' - im

1 ^-K 1	xr. ži 1	ŽENT 1	S.oOLL i	i.aip. 1	ŽENE'. 1	SPOLL'. 1
0-4	2119	2024	414.1	4.40	.1.84	4.11
5-9	17?0	IS'9	.1849	4.09	.1.57	.1.82
10-14	209.1	2X9	4102	4.15	.1.82	4.07
15-19	2511	2.195	4906	< ^ t	4.55	4.8?
20-24	2S95	2769	5664	6.01	5.26	5.62
»<_l()	.1091	."96.1	6I'54	6.42	5.6.1	6.01
50-34	2S«	2671	5471	5.82	5.07	5.41
55-.19	25.17	2405	4942	5.27	4.57	4.90
4CM4	2595	24.18	50.1.1	5.19	4,6.1	4.99
45-49	.1578	.1.150	672S	7.02	6.36	6.68
50-54	4156	4277	84.1.1	8.6.1	8.12	S.37
55.59	.1702	4190	'892	7.69	'96	'8.1
6*0-64	40Cl.1	41-1	8-174	S..12	S..10	8.31
65-69	.1455	.1912	■167	7.18	'4.1	'31
70-^4	2445	.1145	5588	5.0S	5.97	5.54
75-79	2116	.2914	5050	4.40	5.57	5.01
SO-^	1197	1991	.1188	2.49	3.78	.1.16
S5-S9	655	1609	2264	1..16	.1.06	2.25
90-94	.10?	1029	1.1.18	0.64	1.95	1..1.1
95-99	9?	2'I	.171	0.2!	0.52	0..17
10I>r	7	15		0.01	0.0.1	0.02
Spolu	4S1.1.1	52646	1007'9			

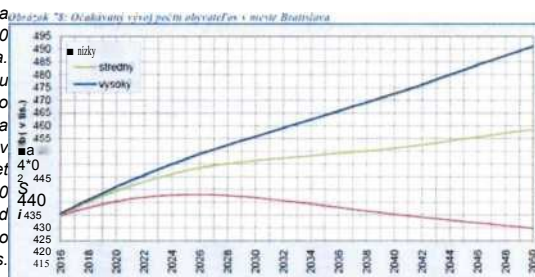
BRATISLAVA n' 204?						
1 ^-HK 1	.ILŽi 1	ŽENT 1	S.»OU4 1	MI". 1	ŽENT'. 1	SPOLc". 1
0-1	2412	25-04	4716	4.58	4.38	4.67
■9	21'4	22'9	425.1	4.49	3.96	4.21
10-IJ	199ij	1S99	.1889	4.11	.1.61	-1.85
15-19	2097	2013	4110	4,3.1	-1.51	4.07
:o-:4	2519	24ijj	4922	5.20	4.57	4.87
:5-09	279i)	2S64	5854	6.17	5,45	5.80
JO-.U	.1.10.1	.1177	6480	6.82	6,04	6.42
J5~3S	.1019	2X16		6.2.1	5.51	5.87
4CI-U	26M	2540	5191	54'	4.8.1	5.14
45-19	2620	24'.1	509.1	5.41	4.70	5.04
50-54	.5.119	.1.122	6661	6.89	6-32	6.59
55-5?	4<364	4216	8280	S..19	8,02	8.20
60-154	15'2	4110	'682	' 17	'82	7.61
65-6?	.17*6	4247	802.1	7.70	8,08	7.94
70-74	.5149	.1741	6S92	6.50	'12	6.82
75-??	2'264	2917	4981	4.26	5,55	4.9.1
SCi-W	1552	2554	4106	.1.20	4,86	4.07
S5-S?	726	1495	2221	1.50	2.84	2.20
90-94	510	911	1221	0.64	1.7.1	1.21
95-99	IuS	173	481	0,22	0.71	0.48
IOCK	7	20	>■:	0.0!	o.w	0.0.1
ipolu	4S442	52564	101006			

Celkový prírastok obyvateľstva

Migračný vývoj bude čiastočne kompenzovať úbytok obyvateľstva, ktorý vznikne v dôsledku prirodzeného vývoja, t.j. očakávanej prevahy zomretých nad živonarodenými. Znižovanie celkového prírastku obyvateľstva očakávame vo všetkých troch scenároch až do roku 2030. Následne, podobne ako v prípade prirodzeného prírastku obyvateľstva, by mala nasledovať stagnácia, resp. mierny nárast celkového prírastku obyvateľstva. Celkový úbytok obyvateľstva by mal v Bratislave nastať len v nízkom scenári prognózy a to po roku 2025. V ostatných dvoch scenároch sa zachová celkový prírastok obyvateľstva až do konca prognózovaného obdobia (Obrázok 77). Znižovanie celkového prírastku obyvateľstva zhruba do roku 2030 bude vo všetkých troch scenároch prognózy výrazné. Okolo roku 2030 možno očakávať ročné hodnoty celkového prírastku obyvateľstva od -650 osôb do 1700 osôb, s najväčšou pravdepodobnosťou zhruba 450 osôb. Následné zvýšenie celkového prírastku obyvateľstva v období 2030-2050 bude najvýraznejšie v strednom scenári (nárast ročného celkového prírastku zhruba o 240 osôb, resp. viac ako 50 %). Vo vysokom a nízkom scenári bude zmena celkového prírastku miernejšia, zvýšenie by nemalo presiahnuť 10 %, pričom v nízkom scenári pôjde o zníženie celkového úbytku obyvateľstva (Obrázok 77). Možno konštatovať, že ročné hodnoty celkového prírastku obyvateľstva v Bratislave sa síce výrazne znížia s najväčšou pravdepodobnosťou sa však do roku 2050 nebude v hlavnom meste počet obyvateľov znižovať.

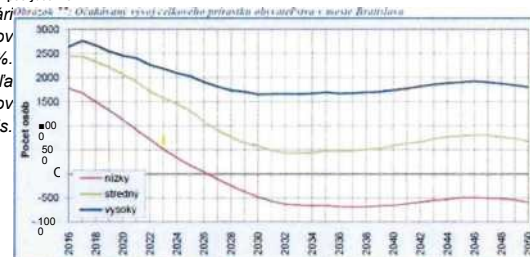
Počet obyvateľov

Vývoj prírastkov obyvateľstva naznačuje, že v Bratislave sa do roku 2050 výraznejšia zmena počtu obyvateľov neočakáva. Pravdepodobné je mierne zvýšenie počtu obyvateľov. V prípade menej priaznivého demografického vývoja a nižšej imigrácii by sa dokonca po roku 2025 mohol počet obyvateľov Bratislavy znížiť. V roku 2050 by sa počet obyvateľov mal teda pohybovať v rozpätí od 420 tis. do 490 tis., najpravdepodobnejšie tesne pod hranicou 460 tis. osôb, čo by v porovnaní so súčasnosťou znamenalo prírastok zhruba 34 tis.



Zdroj: ITC, podujautCTol

osôb, resp. necelých 8 %. Vo vysokom scenári dosahuje očakávaný prírastok počtu obyvateľov hodnotu 66 tis. osôb, resp. viac ako 15 %. Naopak, ak by budúci vývoj prebiehal podľa nízkeho scenára, tak by sa počet obyvateľov Bratislavy znížil za obdobie 2015 až 2050 o 5 tis. osôb, resp. 1,2 % (Obrázok 78).



Zdroj: ITC, podujautCTol

Návrh riešenia zóny

s výstavbou väčšiny navrhovaných objektov sa uvažuje približne na roky 2024-2036. Podľa prognózy vekovej štruktúry obyvateľstva na toto obdobie a navrhovaného počtu a skladby bytov je očakávaný počet obyvateľov lokality uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Tabuľka 10 Veková skladba obyvateľov

Štruktúra obyvateľstva					
Celkový počet obyvateľov lokality	1564	z toho muži 48%		750	
		z toho ženy 52%		814	
		vekové skupiny detí do 15 rokov	0-4	3,32%	52
			5-9	6,22%	97
z toho predproduktívny vek 16,82%:	263		10-14	7,28%	114
z toho produktívny vek 65,70%:	1028				
z toho poproduktívny vek 17,48%:	273				
plocha zóny (ha)	6,8				
hustota obyvateľov na lha	230				

Bytová výstavba v zóne

V riešenej lokalite je navrhovaná bytová výstavba, dopĺňajúca celomestskú vybavenosť. Súčasťou územia je aj základná občianska vybavenosť, ktorej bilancie uvádzame v nasledujúcej kapitole.

Pre výpočet počtu bytových jednotiek a obyvateľov sme overili kapacity podľa reálnych nárokov Investorov na veľkostnú skladbu bytov a ich vyšší percentuálny podiel. Vychádzali sme zo štruktúry určenej pre štandardnú klientelu.

Tabuľka 11 Skladba, počet navrhovaných bytov a počet obyvateľov

Počet obyvateľov s trvalým pobytom podľa obľobnosti na bvt										
u. o	počty bytov					počty obyvateľov				
	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
101 H (sever)	66	126	93	49	334	79	214	223	157	673
102 C (sever)	8	30	7	21	66	10	51	17	67	145
101 H Guh)	63	121	62	39	285	76	206	149	125	555
102C(Guh)	6	10	40	22	78	7	17	96	70	191
spolu	143	287	202	131	763	172	488	485	419	1564

V zóne je navrhnutých 763 bytových jednotiek s 1 564 obyvateľmi.

Pracovné príležitosti a denne prítomní v zóne

Lokalita sa nachádza vo vonkajšom meste Bratislavy, preto nepredpokladáme vysoký počet denne prítomného obyvateľstva, viažuceho sa na pracovné príležitosti a dochádzku za vybavenosťou - administratíva, obchod, služby, spoločenské zariadenia a pod..

Štatisticky je predpokladaná väčšia odchádzka za prácou ekonomicky aktívnych obyvateľov z tejto lokality do iných mestských častí Bratislavy.

Vzhľadom na návrh bytovej výstavby je predpoklad, že časť obyvateľov zóny si nájde pracovné príležitosti priamo v území, respektíve v blízkom okolí.

6. Občianska vybavenosť

Občianska vybavenosť je navrhnutá pre počet obyvateľovi 564. V rámci zabezpečenia základnej občianskej vybavenosti zóny navrhujeme v rámci zóny nasledovné zariadenia pre obyvateľov:

Tabuľka 12 Ukazovatele pre návrh nekomerčnej základnej občianskej a návrh vybavenosti v lokalite

Výpočet potreby základnej občianskej vybavenosti pre obyvateľov			
Počet obyvateľov 1564			
Návrh zariadení OV:	Ukazovateľ/ na 1000 obyv.	potreba	Návrh UŠ - umiestnenie
Školstvo:			
MŠ (20 žiakov/1 trieda)	35	55 žiakov tzn. 3 tried	1xMŠ (3 triedy) v zóne (objekt B1)
ZŠ (27 žiakov/1 trieda)	95 miest	149 žiakov tzn. 6 tned	existujúce zariadenia v okolí
Gymnázia / stredné školy	95 miest	149 miest	existujúce zariadenia v okolí
Kultúra:			
kluby detí a mládeže	6 miest	9 miest	vstavaná OV (objekt B1)
Telovýchova a šport:			
pre deti	800 m^	1251 m2	súčasť rezidenčného areálu
pre mládež a dospelých	700 m2	1094 m2	súčasť rezidenčného areálu
telocvične	40 m2	63 m2	vstavaná OV (objekt A1)
Zdravotníctvo:			
primárna starostlivosť	1,1 lekára	2 lekárske ordinácie	vstavaná OV (3 lekárske ordinácie v objekte A3)
jasle	2 miesta	3 miest	
lekáreň	0,3 lekárenského prac. m.	0 lekárne	1 lekáreň vstavaná OV (objekt A3)

Zdroj: štandardy ukazovateľov prebraté z: UG školstva BA;UG zdravotníctva BA; UUR, Bmo; Emsl Neufert Bau-Entwurfslehre

Podľa predpokladu demografického potenciálu celej zóny, bude potrebné zabezpečiť predškolské zariadenia v kapacitách uvedených v tabuľke. Nakoľko je objektívny predpoklad, že zóna sa bude realizovať postupne, aj nároky na školské a predškolské zariadenia sa rozložia do dlhšieho časového obdobia.

Škoistvo a výchova

Materské školy

Predškolské zariadenie - MŠ, ktorá kompletne pokryje potrebu prírastku obyvateľov, je umiestnené priamo v parteri jedného z navrhovaných objektov tak, aby mohla mať realizované plnohodnotné exteriérové oplotené zázemie - záhrada, terasa, ihriská a pod. Umiestnením MŠ v zóne bude zaručené dodržanie dochádzkovej vzdialenosti do MŠ, ktorá by nemala presiahnuť 400 m.

V okolí zóny sa nachádza sieť existujúcich materských škôl:

- The British International School Bratislava (MŠ)
- MŠ Švantnerova
- MŠ Damborského
- MŠ Bazovského 4
- MŠ Galbavého
- Wonderland Súkromná materská škola
- Cirkevná materská škola Gianni Berettovej Molloyovej

Okrem uvedených MŠ existuje v MČ Dúbravka ešte niekoľko ďalších súkromných MŠ a materských centier.

Základné školy

- V okolí zóny sa nachádza sieť existujúcich základných škôl:
- The British International School Bratislava
 - Wonderschool - súkromná základná škola
 - ZŠ Nejedlého 8
 - Špeciálna základná škola - Dolinského
 - ZŠ Bánovského
 - ZŠ Sokolíková
- V zóne Medze sa neuvažuje s umiestnením základnej školy. Potrebu prírastku obyvateľov budú saturovať existujúce školské zariadenia v okolí,

Stredné školy

- V okolí riešeného územia v MČ Dúbravka sa nachádzajú nasledovné stredné školy:
- Gymnázium Bllíková ICESlovakia, Cabanova 3240 Stredná odborná škola pedagogická - SOŠPg
- Stredná priemyselná škola elektrotechnická - K. Adlera 1935 SÍJKROMNÁ SOŠ VETERINÁRNA, Bullova 2 Súkromná stredná odborná škola veterinárna. Pod Brehmi 6 Stredné Odborné Učilište Strojárske, Saratovská 26
- V okolí riešeného územia sa nachádzajú dostatočné kapacity stredných odborných škôl, ako aj gymnázií, štátnych aj súkromných, ktoré môžu saturovať potreby pre nárast obyvateľstva v zóne.

Vysoké školy

- V kontakte so zónou sa nenachádza žiadna vysoká škola.

Zdravotníctvo

Obyvatelia zóny by mali využívať zdravotnícke nemocničné zariadenia ciomestského významu. Ambulancie primárnej starostlivosti rôzneho charakteru, lekáre a iné je možné situovať ako vstavanú občiansku vybavenosť. V zóne navrhujeme 2 zdravotné ambulancie prvého kontaktu.

- V okolí riešeného územia sa nachádzajú nasledovné zariadenia:
- Zdravotné stredisko M.Sch.Trnavského 6
 - Zdravotné stredisko Saratovská 24
 - Poliklinika Karlova Ves, Líščie údolie 57
 - LIniverzitná Nemocnica s poiikiinikou Kramáre, Stromová
 - Nemocnica BORY
 - Poiiklinika Kramáre s ďalšími zdravotníckymi službami

V okolí sa nachádzajú ďalšie jednotlivé zariadenia primárnej zdravotnej starostlivosti a mnoho súkromných ambulancií lekárov, ktoré sú vstavané v obytných domoch, resp. iných zariadeniach občianskej vybavenosti.

Detské jasle

- V dochádzkovej vzdialenosti zóny sa nenachádzajú existujúce detské jasle, preto navrhujeme

Nekomerčná kultúrno-spoločenská vybavenosť

Navrhovaná nekomerčná kultúrno-spoločenská vybavenosť je situovaná v lokalite v parteri budov, ktoré sú vzhľadom na svahovitý terén podzemných podlažiach budov v priamej nadväznosti na verejné priestory.

Súčasťou týchto objektov môže byť aj knižnica, komunitné centrum, a pod. pre širší okruh obyvateľov MČ Dúbravka. Nakoľko funkčné využitie zóny je pokryté funkciou 101,102, je možné takéto zariadenia situovať aj v iných uzlových priestoroch zóny.

Komerčná vybavenosť

Komerčná vybavenosť je navrhovaná na situovanie prevažne ako vstavaná vybavenosť v navrhovaných objektoch v parteri. Miera a množstvo tejto vybavenosti sa riadi trhom, preto jej skladbu a množstvo je možné iba odhadnúť.

Obyvatelia zóny budú okrem navrhovaných zariadení využívať aj zariadenia občianskej vybavenosti situované v iných častiach MČ Dúbravka, hlavne v jej južnej časti, kde sa nachádza vybavenostné centrum MČ s množstvom obchodnej a obslužnej vybavenosti.

Šport a telovýchova

Plochy pre šport a telovýchovu - napr. fitnesscentrum, je možné situovať ako vstavanú prevádzku do parteru objektov.

Detské ihriská sú navrhnuté v riešenom území vo vnútrobiokových priestoroch zóny, v zeleni. Priestor parku je doplnený verejnými plochami a zariadeniami pre šport a relax. Lokalita je v pešej dostupnosti Devínskej kobyly, takže každodenné športové vyžitie a rekreácia obyvateľov sú zabezpečené dostačujúco.

V okolí zóny sa nachádza bohatá športovo rekreačná vybavenosť:

- Športový areál Harmincova 3
- Zimný štadión, Harmincova 2
- Športové centrum Dúbravka, K Horánskej studni 29
- Dúbravské športové centrum, Lysákova 2
- Štadión ŠKP, M.SCH. Trnavského
- Letné kúpalisko Rosnička, M.SCH. Trnavského 2,

Návrh konkrétnych zariadení občianskej vybavenosti

Uvádzame zoznam navrhovaných zariadení OV, ktoré navrhujeme.

ozn. objektu	podlažie	HPP OV (m ²)	funkcia zariadenia OV
A1	2.PP	321	fitness
	I.PP	522	obchod, služby
B1	2.PP	199	klub detí a mládeže (detské centrum)
	I.PP	600	MS, 3 triedy
	I.NP	504	obchod, služby
A2	I.PP	616	obchod, služby
A3	I.PP	616	3 lekárske ordinácie, lekáreň

Obrázok 18 Lokalizácia občianskej vybavenosti v zóne



obchod, služby

lekárň

lekárske ordinácie (3x1

7. Doprava

Dopravná obsluha zóny

Predkladaná UŠ navrhuje dopravné riešenie vychádzajúce z iimit a možností iokality. Stavebný pozemok sa nachádza v Mestskej časti Dúbravka v dotyku s ul. M. Schneidera-Trnavského. Navrhované objekty budú dopravné napojené z ul. M. Schneidera-Trnavského. Vjazd a výjazd je navrhnutý pre vozidlá do dĺžky 10,4 m (dimenzované podľa aktuálneho vozového parku spracovateľa odpadov). Plynulosť prevádzky zabezpečí križovatka v tvare T, ktorá sa rozvetvuje do dvoch hlavných prístupových komunikácií, vedených smerom k severnej a južnej hranici pozemku s cieľom odkloniť dopravnú obsluhu na okraj a v centrálnej časti územia vytvoriť zónu bez áut.

V západnej časti územia pod hranicou lesa je ponechaná priestorová rezerva pre obslužnú komunikáciu v zmysle Urbanistickej štúdie lokality „Krcháče“ - Dúbravka (02/2009). Vzhľadom k zložitým majetkovým pomerom v okolí a veľkej vzdialenosti k najbližšej verejnej komunikácii nie je v rámci tohto projektu navrhovaná. Projekt je dopravné obslužený len z východnej časti územia. Priestorová rezerva je znázornená v grafickej časti. V budúcnosti je možné v rámci výstavby v okolí zrealizovať aj obslužnú komunikáciu pod hranicou lesa.

Predmetom je riešenie potrieb statickej dopravy, dopravnej obsluhy a prístupu pre peších pre plánovanú výstavbu, riešenú samostatnou PD - Poľufunkčný súbor Medze - Sever. V rámci navrhovanej činnosti je navrhovaných 50 parkovacích miest na teréne, ktoré budú slúžiť ako návštevnícke pre plánovanú výstavbu. Z odstavných stojísk sa uvažuje so 4% percentami s priestorovou rezervou pre vytvorenie vyhradených stojísk pre osoby ZTP. Stojiská pri peších plochách a chodníkoch nie je potreba rozširovať, pokiaľ budú vyhradené stojiská v rade medzi ostatnými budú rozšírené na 3,5m. Všetky navrhované stojiská majú rozmery zodpovedajúce vozidlám skupiny 02, to je min. 2,4 x 5,3m, v prípade možnosti previsu môže byť dĺžka stojiská skrátená až na 4,5m.

Územie je obsluhované električkovou a autobusovou sieťou MHD. Priamo na východnej hranici riešeného územia sa nachádzajú zastávky električky a autobusové zastávky na frekventovanej trase Dúbravka - centrum.

Stavebné úpravy M. Schneidera - Trnavského

Navrhované dopravné pripojenie vychádza zo súhlasného záväzného stanoviska číslo MAGS OUIČ 43556/2023-431542 zo dňa 12.09.2023 k investičnej činnosti „Poľufunkčný súbor Medze - Sever“. Príjazd je riešený pravým odbočením zo smerovo rozdelenej komunikácie Schneidra-Trnavského, z dopravného pruhu smer Karlova Ves a to vyraďovacím pruhom. Výjazd je riešený pripájacím jazdným pruhom na smerovo rozdelenú komunikáciu Schneidra-Trnavského do dopravného pruhu smer Karlova Ves. Príjazd aj výjazd je bez riadenia cestnou svetelnou signalizáciou. V napojení zóny nie sú umožnené ľavé odbočenia, preto je ľavé odbočenie riešené otáčaním v križovatkách Harmincova - Sch. Trnavského a Sch. Trnavského - IUVENTA. Vstup do riešeného územia je navrhnutý križovatkou v tvare T, ktorá sa rozvetvuje do dvoch hlavných prístupových komunikácií.

Hlavná komunikácia smeruje na juh, kde je predpokladaný väčší rozvoj územia, čomu je prispôsobený tvar križovatky. Severná komunikácia sa napája na túto komunikáciu kolmo. Vjazd do územia je cez odpájací pruh z ulice M. Schneidra-Trnavského, z ktorého vedie pravotočivá zatáčka s polomerom R = 13m. Vjazd ústí do križovatky v tvare písmena T, kde hlavná cesta pokračuje priamym smerom a ľavotočivou zatáčkou s polomerom R = 10 m. Pravé odbočenie na križovatke má polomer R=7,5m. Cestný profil bol overený obalovou krivkou vozidla dĺžky 10,4 m (podľa vozového parku spracovateľa odpadov) Výjazd z územia je riešený pripojovacím pruhom na ulicu M. Schneidera-Trnavského. Výškové riešenie križovatky je dané výškou komunikácie M. Sch. Trnavského v mieste napojenia a konfiguráciou terénu a dodržaním ochrannej vrstvy nad potrubím DN 800 spoločnosti BVS. Sklony komunikácie v pozdĺžnom smere sú max. 6%. Pri návrhu križovatky boli zohľadnené aj známe inžinierske siete v území a ich poloha podľa vyjadrení správcoz siete. V ďalších stupňoch je nutné ich vytýčenie. V riešenom území bol robený geofyzikálny prieskum na detekciu trasovania vodovodného potrubia DN800, výsledky prieskumu boli zohľadnené v návrhu komunikácií.

Dopravnú obsluhu územia zabezpečujú 3 vetvy komunikácií -vetva A, vetva B a vetva C:

Verejná komunikácia - vetva A

- o Verejná komunikácia - vetva A - parkovacie plochy o
- Verejný spevnený plochy a chodníky - vetva A

Komunikácia A je funkčnej triedy C3, kategórie MO 7,5/40 nakoľko sa predpokladá ďalší rozvoj územia, ktoré bude z tejto komunikácie prístupné. Jej dĺžka je 176 m, smerové vedenie je od križovatky v tvare T, kde sa napája na komunikáciu - vetva B, pokračuje rovnobežne s komunikáciou M. Sch. Trnavského, pred severnou hranicou územia mení poíomerom 21,3 m smer cca o 90° a pokračuje pozdĺž severnej hranice územia, končí vjazdom do podzemných garáží plánovaných samostatnou PD - Polyfunkčný súbor Medze - Sever, v rámci ktorej sú navrhované aj areálové komunikácie a spevné plochy na teréne, ktoré budú slúžiť na otáčanie vozidiel obsluhu územia. Komunikácia navrhovaná a graficky znázornená v rámci tejto ÚŠ bude odovzdaná mestu resp. mestskej časti.

Výškové vedenie je prispôsobené výške okružnej križovatky a vjazdom do garáží, maximálny pozdĺžny sklon je 12,0%.

Verejná komunikácia - vetva B

- o Verejná komunikácia - vetva B - parkovacie plochy o
- Verejný spevnený plochy a chodníky - vetva B

Komunikácia B je funkčnej triedy C2, kategórie MO 8/40 nakoľko sa predpokladá ďalší rozvoj územia, ktoré bude z tejto komunikácie prístupné. Dĺžka komunikácie je 174m, začiatok úseku je v mieste napojenia na komunikáciu M.Schneidera-Trnavského odkiaľ vedie popri východnej hranici územia, koniec úseku je na južnej hranici územia, kde je vytvorený náznak budúcej stykovej križovatky. Smerové vedenie je zvrútené dvoma protismernými oblúkmi polomeru 80 a 100m.

Súčastou komunikácie B je aj vjazd a výjazd na komunikáciu M.Sch.-Trnavského, okrem častí, ktorých sa týka úprava jestvujúceho telesa komunikácie.

Výškové riešenie je prispôsobené výške T-križovatky, výškam osadenia najbližších polyfunkčných domov a výške existujúcich peších trás, ktoré sú pri hranici riešeného územia a nadväzujú na chodník pri komunikácii B. Najväčší pozdĺžny sklon je 1,8% a najmenší 0,5%.

Verejná komunikácia pokračuje - vetva B po teréne na západný okraj územia a je o 381m dlhšia. Z komunikácie sú prístupné pozemky, na ktorých sú umiestnené rodinné domy. Vzhľadom k výraznejšiemu stúpaniu terénu je smerové vedenie zvlnené pridanými štyrmi protismernými oblúkmi.

Verejná komunikácia - vetva C

Komunikácia C je funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30. Jej dĺžka je 68,0m. Začiatok úseku je v stykovej križovatke s komunikáciou B, končí vjazdom do podzemných garáží. Smerové vedenie je v priamej trase.

Výškové vedenie je prispôsobené výške komunikácie B v napojení a vjazdom do garáží, maximálny pozdĺžny sklon je 11,5%.

Okrem hlavnej komunikačnej siete tvorenej komunikáciami A, B a C je v území rozsiahla sieť peších trás a spevnených ploch. Každá pobytovej spevnená plocha je umiestnená na vyrovnannej časti územia so spádom cca 2%. Prepojené sú v severnom aj južnom území jazdným chodníkom. Vzhľadom na konfiguráciu terénu sú chodníky krátke, ktoré sú kombinované so schodmi, alebo bezbariérové, ktoré majú trasu predĺženú cik-cakovým smerovaním. Šírka chodníkov je 1,8m, bezbariérové chodníky majú pozdĺžny sklon max. 8%. Všetky chodníky sú v styku s vozovkou riešené bezbariérovou s príslušným vybavením pre slabozrakých a nevidiacich občanov, detailné riešenia budú rozpracované v ďalších stupňoch PD.

Cyklotrasa - R41 - Karloveská radiála - časť medze Sever

V rámci riešeného územia je v projektovej dokumentácii navrhovaná hlavná mestská cyklistická radiála s peším chodníkom s priestorovými parametrami podľa projektu Technickej štúdie - Cyklotrasa od Devínskej cesty po Harmíncovu ulicu, ing. M. Goiáb, Alfa 04 a.s., 05.2021 a s napojením na pôvodný betónový chodník na hranici riešeného územia, ktorý je aktuálne využívaný hlavne cyklistami. V rámci PD je navrhovaná priestorová rezerva pre pokračovanie cyklotrasy, znázornená vo výkresovej časti. Dočasné prepojenie medzi cyklotrasou a jestvujúcim chodníkom je riešené dočasným a trvalým chodníkom s rozšíreným profilom na 2,5m.

Konstruktúra vozoviek komunikácii bude s asfaltovým povrchom, vonkajšie parkovacie stojiská budú mať povrch z vegetačnej dlažby. Chodníky a pešie plochy budú mať povrch z betónovej dlažby a betónu.

Presná konštrukcia jednotlivých vozoviek bude navrhnutá v ďalšom stupni PD.

Odvodnenie komunikácií a spevnených ploch bude uličnými vpustami a líniovými odvodňovacími žlabmi do dažďovej kanalizácie.

Cestná dopravná signalizácia

Priechod zastávka Horné Krčace

Navrhovaná investičná činnosť je situovaná v nezastavanom území medzi MČ Bratislava - Karlova Ves a MČ Bratislava - Dúbravka. Dopravne bude napojená na Karloveskú ul. v dvoch bodoch - v existujúcej stykovej križovatke č. 447 M. Sch. Trnavského - Liščie údolie a v novej križovatke pri zastávke Horné Krčace.

Zastávka Horné Krčace bola v nedávnej dobe rekonštruovaná a súčasťou úpravy boli aj priechody pre chodcov cez Karloveskú ul. Tie boli riešené ako neriadene, pričom cez električkové teleso bol prechod peších riešený bez vyznačenia (v súlade s pravidlami a požiadavkami správcu komunikácie) ale s upozornením chodcov na prichádzajúcu električku vo forme zahradzovacích stĺpkov (zvuková a svetelná signalizácia).

V rámci spracovávaní projektovej dokumentácie vzniklo neoficiálne stanovisko Magistrátu Hl. mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru, v ktorom sa požadovalo zmeniť neriadene priechody pre chodcov cez vozovku na riadené miesta na prechádzanie.

Dopravno-technická časť

Karloveská ul. je riešená ako štvorprúdová smerovo rozdelená komunikácia s električkovou traťou vedenou v stredovom páse. Súčasné riešenie prechodu peších cez komunikáciu na zastávky je riešené neradenými priechodmi pre chodcov cez vozovkovú časť a nevyznačeným miestom cez električkové teleso. Prechod cez električkové teleso je riešený v tvare Z tak, aby nebol možný priamy prechod chodcov z cesty cez električkové teleso.

Zabezpečenie prechodu cez električkové teleso je v súčasnosti riešené zahradzovacími stĺpkami so zabudovanou svetelnou a zvukovou signalizáciou. Nové riešenie sa týka iba priechodov cez vozovkovú časť. Zahradzovacie stĺpiky a ich funkčnosť zostáva v platnosti súčasná.

Priechody pre chodcov cez oba smery na Karloveskej ul. budú riešené ako miesta na prechádzanie riadené svetelnou signalizáciou. Signalizácia bude z dopravného hľadiska pozostávať z radiča, stožiarov, návěstidiel, prvkov detekcie vozidiel a chodcov. Radič bude navrhnutý nový.

Návěstidlá budú umiestnené na nové stožiare CDS. V križovatke budú vozidlá riadené svetelnými signálmi pre vozidlá - s plnými signálmi. Chodci budú riadení signálmi pre peších, pričom v strede príslušných návěstidiel budú umiestnené odpočty signálov (červený aj zelený).

Detekcia vozidiel bude zabezpečená neinvazívnou technológiou - kamerovou detekciou (vizuálna a termálna detekcia). Pre detekciu chodcov budú priechody vybavené vibračnými/výzvnými tlačidlami. Zároveň bude detekcia chodcov riešená aj bezdotykovým spôsobom - kamerovou detekciou.

Riadenie navrhujeme v dynamickom režime so zabezpečením preferencie MHD. Riadenie bude riešené s trvalo zaradenou hlavnou fázou a zaraďovaním chodeckej fázy podľa požiadaviek a stanovených podmienok. Pre detekciu MHD bude využitý prenos signálu po sieti TETRA. Z toho dôvodu bude radič vybavený aj modulom pre príjem signálu v rámci siete TETRA.

Elektrotechnická časť

Pre riadenie bude osadený nový radič RCDS, ktorý bude koncipovaný v obvodoch kontroly svietenia pre použitie návěstidiel s LED maticami, a príslušnou technológiou, s potrebným počtom

signálnych skupín, a vstupmi pre vozidlové detektory. Radič bude vybavený potrebnými modulmi a kartami, podľa požiadaviek dopravného riešenia a pripomienok k návrhu dopravného riešenia.

Radič CDS musí zodpovedať z hľadiska bezpečnosti a spoľahlivosti požiadavkám TKP a noriem. Radič bude umiestnený v zeleni pri chodníku, v blízkosti stožiara CDS č. 1.

Napájanie radiča sa uvažuje z blízkej skrine RE.P umiestnenej v rámci stavby MET DKR pre potreby napájania optickej rozpojovacej skrine (ORS18).

Cez skriňu ORS18 bude radič pripojený do optickej siete.

Cestná dopravná signalizácia (CDS) križovatky pozostáva z radiča CDS, stožiarov CDS, návěstidiel LED, vozidlových detektorov (kamery), a iných prvkov, podľa požiadavky dopravného riešenia.

Všetky prvky CDS musia umiestnením, konštrukciou, krytím, svietivosťou a dokladmi vyhovovať požiadavkám STN, a iných predpisov. Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom bude urobená v zmysle požiadaviek článkov STN 33 2000-4-41, STN EN 62 305-1 až 4, a iných STN.

Prepojenia prvkov CDS s radičom CDS budú urobené káblami a vodičmi, podľa potreby pre daný prvok CDS, s potrebným počtom žíl. Káble budú uložené do rýh v zeleni, v chodníkoch a komunikáciách.

Križovania a súběhy s inými sieťami budú urobené v zmysle požiadaviek STN 73 6005, STN 33 2000-5-52 a inými predpismi. Tam kde to bude nevyhnutné, budú križovania cez komunikácie urobené prekopením. V prípade požiadavky na pretláčanie komunikácie bude nutné vytýčenie a overenie existujúcich sietí v komunikácii.

Pretláčanie by bolo realizované riadeným pretláčaním, po vytýčení existujúcich sietí v komunikácii, a v miestach štartovacích a cieľových jám. Tjpravy (záseky, zásypy a pod.) rýh budú urobené v zmysle požiadaviek správcu komunikácií.

Riešenie statickej dopravy

Väčšina parkovacích miest je lokalizovaná v podzemných garážach, do ktorých sú vjazdy a výjazdy umiestnené z jednotlivých komunikácií v území.

Časť parkovacích miest je riešená na teréne formou kolmých parkovacích miest. Bilancia odstavných a parkovacích miest pre objekt podľa STN 73 6110/Z2

čí. 16.3.10 Celkový počet stojísk

N=Oo.ka+Po.ka.kv.kp.kd

N celkový počet stojísk v riešenom území
 oo základný počet odstavných stojísk
 Po základný počet parkovacích stojísk podľa 16.3.9 pri stupni automobiliizácie 1:25;
 v Bratislave a Košiciach sa počíta pre celé mesto, na ostatnom území pre okres
 ka súčiniteľ vplyvu automobiliizácie, pre Bratislavu = 1,1
 kv súčiniteľ vplyvu veľkosti obce, nad 100 000 obyvateľov = 1,0
 kp súčiniteľ vplyvu polohy riešeného územia (centrálna zóna - nadmestský význam = 1,0, zóna s vyššou vybavenosťou - celomestský význam = 0,8, obytná zóna - miestny význam = 0,5) kdsúčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce (IAD:ostatná doprava - 25:75=0,9, 35:65=1,0, 40:60=1,2)

Uvažované hodnoty koeficientov (STN 736110, 2004):

ka = 1,1 k_v = 1 kp = 1

Tabuľka 14 Výpočet potreby parkovacích miest

Označenie objektov	Bývanie		OV	
	Krátkodobé	Dlhodobé	Krátkodobé	Dlhodobé
A1	15	144	16	2
A2	11	108	10	4
A3	14	132	10	4
B1	4	40	25	4
82	8	71	0	0
83	7	67	0	0
84	6	59	0	0
85	5	49	0	0
86	5	43	0	0
B7	3	22	0	0
88	5	47	0	0
89	4	34	0	0
810	5	41	0	0
C1	3	29	0	0
C2	3	29	0	0
D1	2	12	0	0
D2	1	9	0	0
D3	2	12	0	0
04	1	8	0	0
05	1	8	0	0
06	2	11	0	0
07	1	8	0	0
08	1	8	0	0
Spolu	109	991	61	14
Spolu	1100		75	
Spolu	1175			

Celková potreba parkovacích miest je 1 175 PM. Návrh riešenia počíta s umiestnením 1168 PM v podzemných garážach PM a na teréne 78 PM, čo spolu tvorí 1 246 PM.

Z uvedeného počtu budú 4% určené pre telesne postihnutých vodičov. Prebytok je navrhovaný v počte 1 246-1 175 = 71 PM.

8. Technická infraštruktúra

Vodné hospodárstvo - zásobovanie vodou

Súčasný stav

V súčasnosti sa na pozemku nenachádzajú žiadne distribučné rozvody v správe BVS a.s. V riešenom území nie sú evidované žiadne odberné miesta pitnej vody.

Priamo vo vymedzenom území riešeného urbanistického celku - v jeho východnej časti - sú vedené v smere juh-sever dva vodovody nadradeného významu 2 x DN800.

Ochranné pásmo iestvuiúcich vodovodov DN800

Na ochranu verejného vodovodu pred poškodením sa zriaďuje ochranné pásmo :

- podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách (doplnením zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach pásmo ochrany) je zriadené ochranné pásmo, ktoré je pre vodovod vymedzené vzdialenosťou 2,5 m na obidve strany od vonkajšieho obrysu potrubia
- podľa internej smernice BVS sa jedná o vodovod kategórie K1, ktorého ochranné pásmo je vymedzené vzdialenosťou 5,0 m na obidve strany od vonkajšieho obrysu potrubia

Navrhované riešenie - rozšírenie verejnej vodovodnej siete

Popis riešenia

Pri navrhovanom riešení rozšírenia vodovodnej siete boio zohľadnené stanovisko BVS číslo 086943/2023/40201/Mevzo dňa 10.11.2023.

V zmysle koncepcie schválenej platným územným rozhodnutím stavby „Obytný komplex Dúbravka Krčace - infraštruktúra“ sa pre potreby zásobovania riešeného územia uvažuje s vybudovaním nových trás verejného vodovodu, v rámci ktorého je riešené rozšírenie miestnej vodovodnej distribučnej siete v správe BVS a.s., a to napojením sa na verejný vodovod DN250 (3.tiakové pásmo), ktorý je vedený pozdĺž východnej strany ul. Sch. Trnavského a vybudovaním nových trás verejného vodovodu smerom k územiu situovanému pozdĺž západnej strany komunikácie M. Schneidera Trnavského.

Z hľadiska vecných a časových väzieb sú plánované odbery pitnej vody, t.j. pripojenie jednotlivých stavebných blokov, viazané na časovú postupnosť realizácie jednotlivých stavebných celkov v riešenom území. Predbežne je výstavba v riešenom území rozdelená do dvoch ucelených, samostatne realizovateľných etáp, a to : „Zóna sever“ a „Zóna juh“.

Vzhľadom na to, že prevažná časť navrhovaných verejných vodovodov bude trasovaná vo vozovke a prislúchajúcich spevnených plochách novo navrhovanej verejnej komunikácie situovanej pozdĺž východnej hranice riešeného územia, je dôležitým faktorom pre návrh a postup realizácie nového vodovodu taktiež členenie výstavby jednotlivých komunikácií na jednotlivé realizačné úseky.

Z vyššie uvedených dôvodov uvažujeme s členením navrhovaného verejného vodovodu na tri základné (samostatne realizovateľné) časti (vetvy):

Členenie objektu - Verejný vodovod : Verejný vodovod - Rad 1

- Verejný vodovod - Rad 1.1
- Verejný vodovod - Rad 1.2

Vyvolané a podmieňujúce investície

V rámci uvažovaného rozšírenia miestnej distribučnej vodovodnej siete sa z dôvodu zabezpečenia požadovaných odberov pitnej vody pre riešené územie nepredpokladajú žiadne vyvolané a podmieňujúce technické zásahy do existujúcej vodárenskej infraštruktúry v správe BVS a.s.

Popis navrhovaných verejných vodovodov

Verejný vodovod - Rad 1

Táto časť novej vodovodnej siete bude vybudovaná ako verejný vodovod DN200 v celkovej dĺžke L = cca 65m.

Primárnym cieľom realizácie vodovodu „Rad 1“ je rozšírenie distribučnej siete do územia nachádzajúceho sa pozdĺž západnej strany komunikácie Sch. Trnavského a zabezpečenie technických podmienok pre budúce odbery pitnej vody v objektoch navrhovanej stavby v riešenom území. Dimenzia vodovodu (DN200) je navrhnutá s výhľadom pre vytvorenie podmienok pre budúce rozšírenie distribučnej siete pozdĺž západnej strany komunikácie Sch. Trnavského v smere juh-sever.

Potrubie navrhovaného vodovodu „Rad 1“ bude napojené na verejný vodovod DN250 vyrezaním časti

potrubia DN250 a vsadením odbočky DN250/200. V mieste pripojenia bude osadená trojica uzáverov (1 x nové potrubie + 2 x existujúce potrubie) v zemnom vyhotovení a prevádzkový podzemný hydrant s poklopom.

Poznámka : Pripojovacie práce na verejnom vodovode môžu byť vykonané len pod odborným dohľadom poverených pracovníkov vodárenskej spoločnosti. Detailný postup montážneho zásahu do existujúceho potrubia a spôsob pripojenia nového vodovodu je potrebné pred spracovaním ďalšieho stupňa projektovanej dokumentácie prerokovať a odsúhlasiť so správcou verejného vodovodu (BVS a.s. DDV)

Za bodom pripojenia bude potrubie vodovodu Rad i vedené kolmo na os komunikácie ul. Sch. Trnavského a bude ukončené v blízkosti východnej hranice riešeného územia. Vodovod bude ukončený tvarovkou „X“ s trojicou uzáverov a prevádzkovým podzemným hydrantom.

Verejný vodovod - Rad 1.1

Táto časť novej vodovodnej siete (DN200 v celkovej dĺžke L = cca 140m) bude vybudovaná ako verejný vodovod s cieľom zabezpečiť odbery pitnej vody v severnej zóne riešeného územia a zároveň zabezpečiť podmienky pre budúce rozšírenie vodovodnej siete pre potreby budúcich investícií severne od riešeného územia.

Vodovod „Rad 1.1“ bude napojený na uzáver v mieste ukončenie potrubia „Rad I“ a bude ukončený v blízkosti severnej hranice riešeného územia uzáverom v zemnom vyhotovení a podzemným hydrantom DN80, ktorý bude slúžiť pre prevádzkové účely správcu verejného vodovodu (vzdušník - kainík).

V rámci realizácie vodovodu „Rad 1.1“ bude na potrubí DN200 zriadená odbočka a predstihová časť prípojky pre stavebné celky severnej zóny riešeného územia. Potrubie predstihovej časti prípojky vodovodu bude opatrené uzáverom a bude vyvedené do vzdialenosti cca 1,0m od okraja konštrukcie novo navrhovanej komunikácie, kde bude dočasne ukončené zaslepením.

Verejný vodovod - Rad 1.2

Táto časť novej vodovodnej siete (DN200 v celkovej dĺžke L = cca 115m) bude vybudovaná ako verejný vodovod s cieľom zabezpečiť odbery pitnej vody v južnej zóne riešeného územia a zároveň zabezpečiť podmienky pre budúce rozšírenie vodovodnej siete pre potreby budúcich investícií južne od riešeného územia.

Vodovod „Rad 1.2“ bude napojený na uzáver v mieste ukončenie potrubia „Rad 1“ a bude ukončený v blízkosti južnej hranice riešeného územia uzáverom v zemnom vyhotovení a podzemným hydrantom DN80, ktorý bude slúžiť pre prevádzkové účely správcu verejného vodovodu (vzdušník - kainík).

V rámci realizácie vodovodu „Rad 1.2“ na potrubí DN200 bude zriadená odbočka a predstihová časť prípojky pre stavebné celky južnej zóny riešeného územia. Potrubie predstihovej časti prípojky vodovodu bude opatrené uzáverom a bude vyvedené do vzdialenosti cca 1,0m od okraja konštrukcie novo navrhovanej komunikácie, kde bude dočasne ukončené zaslepením.

Prípojky vodovodu

Pre zásobovanie objektov navrhovanej stavby sa uvažuje s vybudovaním dvoch prípojok vodovodu :

Prípojky vodovodu - Sever

Prípojka (DN150; L = cca 15m) bude zabezpečovať odbery pitnej a požiarnej vody v stavebných blokoch S1, S2, S3 situovaných v severnej zóne riešeného územia. Prípojka bude napojená na

navrhovaný verejný vodovod DN200 Rad 1.1a bude ukončená vo vodomemej šachte situovanej v zelenej ploche na hranici súkromného pozemku prislúchajúcom bloku S1.

Prípojky vodovodu - Juh

Prípojka (DNI 50; L = cca 10m) bude zabezpečovať odbery pitnej a požiarnej vody v stavebných blokoch J1, J2, J3 situovaných v južnej zóne riešeného územia. Prípojka bude napojená na navrhovaný verejný vodovod DN200 Rad 1.2 a bude ukončená vo vodomemej šachte situovanej v zelenej ploche na hranici súkromného pozemku prislúchajúcom bloku J1.

Vodovodné prípojky budú napojené na predstihové odbočky DNI50, ktoré budú zrealizované v rámci výstavby vodovodu DN200 (Rad 1.1 a Rad 1.2). Technickou podmienkou pre realizáciu prípojok vodovodu na verejnú distribučnú vodovodnú sieť je predstihová realizácia verejného vodovodu (80 020) a jeho uvedenie do prevádzky. Trasa prípojok bude vedená kolmo na os novo navrhovanej verejnej komunikácie pri dodržaní predpísaného krytia cca 1,5 m až 1,8 m a bude vyspádovaná do verejného vodovodu.

Prípojky budú ukončené vodomernými zostavami („určené meradlo BVS a.s.“) osadenými vo vodomerných šachtách.

Pre návrhový prietok QN= 25 l/s = 90 m³/h navrhujeme vodomerný DN80 s parametrami:

Q_„ = 60,0 mVh, Q_{ma} = 120,0 m³/h (33 l/s), Q_{„,„} = 0,3 mVh (0,08 l/s).

Upozornenie: Presný typ vodomernu bude určený dodávateľom pitnej vody (BVS, a.s), ktorý ho taktiež na náklady Investora dodá. Inštaluje a uvedie do prevádzky. Žiadosť na určenie a montáž fakturačného vodomernu podá Investor alebo ním poverený správca nehnuteľnosti na BVS a.s.

Vodomerné šachty budú vybudované ako podzemný prefabrikovaný monolitický objekt z vodovzdorného betónu (vnútorné rozmery: L= 3200mm / V= 1800mm). Šachta bude prístupná uzamykateľným poklopom umiestneným v trávinatej ploche.

Areálové rozvody vodovodu

Areálové vodovody pre zásobovanie jednotlivých objektov stavby v riešenom území pitnou vodou budú vedené pozemkami v súkromnom vlastníctve a budú zrealizované ako neverejné rozvody (rozvod za obchodným meraním BVS a.s.).

Pre distribúciu pitnej vody k jednotlivým Investičným blokom (sektorom) a objektom navrhovanej stavby budú zriadené dve lokálne areálové vetvy vodovodu pitnej vody :

Areálový vodovod - Sever

Vodovod (DNI 50: L = cca 230m) bude zabezpečovať distribúciu pitnej a požiarnej vody pre objekty budované v rámci stavebných blokov S1, S2, S3 situovaných v severnej zóne riešeného územia. Vodovod bude napojený na výstupné potrubie z vodomemej šachty (SO 100). Trasa vodovodu bude vedená z časti v areálovej komunikácii („C1“) a z časti upravenými trávnatými plochami. Areálový vodovod bude ukončený vstupom do podzemných priestorov stavebného bloku (S3).

Areálový vodovod - Juh

Vodovod (DNI 50: L = cca 210m) bude zabezpečovať distribúciu pitnej a požiarnej vody pre objekty budované v rámci stavebných blokov J1, J2, J3 situovaných v južnej zóne riešeného územia. Vodovod bude napojený na výstupné potrubie z vodomemej šachty (SO 200). Trasa vodovodu bude vedená z časti v areálovej komunikácii („C2“) a z časti upravenými trávnatými plochami. Areálový vodovod bude ukončený vstupom do podzemných priestorov stavebného bloku (J3).

Jednotlivé stavebné bloky budú na areálový rozvod napojené areálovými prípojkami, ktoré budú ukončené vodomernými zostavami (prevádzkové meranie správcu) umiestnenými vo vodomerných miestnostiach situovaných v zdieľaných suterénnych priestoroch jednotlivých stavebných blokov.

Poznámka : Areálové vodovody budú zároveň plniť funkciu požiarneho vodovodu v riešenom území pre napojenie všetkých vonkajších požiarных nadzemných hydrantov (DN150- DN100), ktoré budú umiestnené v zmysle požiadaviek hešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby.

Počet množstva pitnej vody

Pitná voda

Denná spotreba vody (priemerná)

Max. denná spotreba vody

Max. hodinová spotreba vody

Ročná spotreba vody

Návrhový prietok v prípojke vodovodu

Splašková kanalizácia

Súčasný stav

Nosným recipientom pre odvádzanie odpadových vôd z lokality mesta, v ktorej je riešené územie situované, je zberač verejnej kanalizačnej siete BVS a.s. Qh AVIII DN 2400/2300, ktorý je vedený pozdĺž východnej strany komunikácie M. Sch. Trnavského. Priamo vo vymedzenom území riešeného urbanistického celku sa v súčasnosti žiadne potrubné trasy a zariadenia verejnej kanalizačnej siete QN nenachádzajú.

Popis riešenia

Pri navrhovanom riešení rozšírenia splaškovej kanalizácie bolo zohľadnené stanovisko BVS číslo 086943/2023/40201/Mev zo dňa 10.11.2023.

V zmysle platného územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Obytný komplex Dúbravka Krčace - Infraštruktúra“ bol pre účely odkanalizovania prijatý koncept rozšírenia verejnej kanalizačnej siete v správe BVS a.s., ktorým budú zabezpečené technické podmienky pre odtok odpadových vôd z riešeného územia a zároveň budú zohľadnené požiadavky pre budúci rozvoj celej lokality situovanej na západnej strane komunikácie M. Sch. Trnavského.

Nosným prvkom pre napojenie územia na verejnú kanalizačnú sieť bude vybudovanie nového zberača AVIII3 s napojením sa na jestvujúci zberač AVIII DN 2400/2300, ktorý je situovaný východne od ulice Sch. Trnavského. Z hľadiska vecných a časových väzieb je pripojenie jednotlivých objektov v riešenom území viazané na časovú postupnosť realizácie jednotlivých stavebných celkov v riešenom území. Predbežne je výstavba v riešenom území rozdelená do dvoch ucelených, samostatne realizovateľných etáp, a to : „Zóna sever“ a „Zóna Juh“.

Vzhľadom na to, že prevažná časť navrhovaných verejných trás kanalizácie bude trasovaná vo vozovke a prislúchajúcich spevnených plochách novo navrhovanej verejnej komunikácie situovanej pozdĺž východnej hranice riešeného územia, je dôležitým faktorom pre návrh a postup realizácie novej verejnej kanalizácie členenie výstavby novej komunikácie na jednotlivé realizačné úseky.

Z vyššie uvedených dôvodov uvažujeme s členením navrhovanej verejnej kanalizácie na tri základné (samostatne realizovateľné) časti (vetvy):

Členenie objektu - Verejná kanalizácia :

- Zberač AVIII3 Verejná kanalizácia -Vetva S1
- Zberač AVIII3 Verejná kanalizácia -Vetva S1.1
- Zberač AVIII3 Verejná kanalizácia -Vetva S1.2

Vyvolané a podmieňujúce investície

Napojením riešeného územia na verejnú kanalizáciu sa nepredpokladajú žiadne podmienené a vyvolané zásahy do rozvodov a zariadení jestvujúcej kanalizačnej siete v správe BVS a.s.

Popis navrhovanej verejnej kanalizácie

Zberač AVIII3 Verejná kanalizácia -Vetva S1

Primárnym cieľom realizácie kanalizácie „Vetva S1“ je rozšírenie kanalizačnej siete do územia nachádzajúceho sa pozdĺž západnej strany komunikácie M. Sch. Trnavského a zabezpečenie technických podmienok pre budúce pripojenie stavebných investícií v tomto území.

Navrhovaná kanalizácia DN500 v celkovej dĺžke L= cca 120m bude od bodu napojenia na zberač AViil vedená súběžne s východnou stranou komunikácie M. Sch. Trnavského severným smerom, následne bude trasa odklonená západným smerom, kde je navrhnuté križovanie komunikácie ul. Sch. Trnavského a električkovej trate. Za križovaním bude zberač DN500 ukončený v blízkosti východnej hranice riešeného územia sýtakovou šachtou, do ktorej budú napojené dve navrhované vetvy verejnej kanalizácie (zberač

AVIII3-Vetva SI .1 a zberač AVIII3-Vetva SI .2).

Poznámka : Prepojovacie práce na verejnom zberači môžu byť vykonané ien pod odborným dohľadom poverených pracovníkov vodárenskej spoločnosti. Detailný postup montážneho zásahu do jestvujúceho potrubia a spôsob pripojenia novej kanalizácie Je potrebné pred spracovaním ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie prerokovať a odsúhlasiť so správcom verejnej kanalizácie (BVS a.s. DOOV)

Zberač AVIII3 Verejná kanalizácia -Vetva SI.2

Táto časť verejnej kanalizácie bude primárne zabezpečovať odtok odpadových vôd z navrhovanej stavby. Kapacitne bude kanalizácia navrhnutá s rezervou pre budúce rozšírenie kanalizačnej siete pre potreby budúcich stavebných investícií severne od riešeného územia.

Navrhovaná kanalizácia DN300 v celkovej dĺžke L= cca 200m bude napojená do sýtakovej šachty na ukončení Vetvy SI, bude vedená v smere juh-sever vo vozovke novo navrhovanej komunikácie pozdĺž východnej hranice riešeného územia a bude ukončená šachtou v blízkosti severnej hranice riešeného územia.

V rámci realizácie kanalizácie „Vetva S1.1“ budú na potrubí DN300 zriadené dve odbočky a predstihové časti prípojk (DN250) pre napojenie splaškových vôd z oboch zón navrhovanej stavby (Sever + Juh) a tri odbočky (2 x DN200, 1 x DN250) pre napojenie regulovaných prítokov vôd z povrchového odtoku (pozri časť : „dažďová kanalizácia“).

Zberač AVIII3 Verejná kanalizácia -Vetva S2.2

Táto časť verejnej kanalizácie bude primárne zabezpečovať podmienky pre budúce rozšírenie kanalizačnej siete pre potreby budúcich stavebných investícií južne od riešeného územia.

Navrhovaná kanalizácia DN300 v celkovej dĺžke L= cca 50m bude napojená do sýtakovej šachty na ukončení Vetvy SI, bude vedená v smere sever-juh vo vozovke novo navrhovanej komunikácie pozdĺž východnej hranice riešeného územia a bude ukončená šachtou v blízkosti južnej hranice riešeného územia.

V rámci realizácie kanalizácie „Vetva SI.2“ bude na potrubí DN300 zriadená odbočka a predstihová časť prípojky (DN250) pre napojenie regulovaného prítoku vôd z povrchového odtoku z južnej zóny riešeného územia (pozri časť : „dažďová kanalizácia“).

Prípojky kanalizácie

Pre odtok komunálnych odpadových z objektov navrhovanej stavby sa uvažuje s vybudovaním dvoch prípojk kanalizácie :

Prípojka splaškovej kanalizácie - Sever

Prípojka (DN250; L = cca 15m) bude zabezpečovať odtok odpadových vôd zo stavebných blokov SI, S2, S3 situovaných v severnej zóne riešeného územia. Prípojka bude napojená na navrhovanú verejnú kanalizáciu DN300 Vetva S 1.1 a Bude ukončená revíznou šachtou situovanou na hranici súkromného pozemku prislúchajúcemu bloku SI.

Prípojka splaškovej kanalizácie - Juh

Prípojka (DN250; L = cca 10m) bude zabezpečovať odtok odpadových vôd zo stavebných blokov J1, J2, J3 situovaných v južnej zóne riešeného územia. Prípojka bude napojená na navrhovanú verejnú kanalizáciu DN300 Vetva S 1.1 a Bude ukončená revíznou šachtou situovanou na hranici súkromného pozemku prislúchajúcemu bloku J1.

Areálová splašková kanalizácia :

Areálové rozvody kanalizácie budú vedené pozemkami v súkromnom vlastníctve a budú zrealizované ako neverejné rozvody.

Pre odvádzanie odpadových vôd z jednotlivých investičným blokov (sektorov) a objektov navrhovanej stavby budú zriadené dve lokálne areálové vetvy kanalizácie :

Areálová splašková kanalizácia - Sever

Kanalizácia (DN200/DN250; L = cca 250m) bude zabezpečovať zber a odtok odpadových vôd zo stavebných blokov SI, S2, S3 situovaných v severnej zóne riešeného územia. Kanalizácia bude napojená na

revíznou šachtu na ukončení prípojky kanalizácie (SO 120), bude vedená v smere východ západ a líude ukončená vrcholovou šachtou v blízkosti stavebného bloku (S3).

Areálová splašková kanalizácia - Juh

Kanalizácia (DN200/DN250; L = cca 230m) bude zabezpečovať zber a odtok odpadových vôd zo stavebných blokov J1, J2, J3 situovaných v južnej zóne riešeného územia. Kanalizácia bude napojená na revíznou šachtu na ukončení prípojky kanalizácie (SO 220), bude vedená v smere východ západ a bude ukončená vrcholovou šachtou v blízkosti stavebného bloku (J3).

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd podľa STN 75 6101

Splaškové odpadové vody (priemerné)	Qd	319,0 mVdeň
Max. denné splaškové odpadové vody	Qm	386,0 m ³ /deň
Priemerné ročné splaškové odpadové vody	Q,	104 120,0 m ³ /rok
Max. hodinový odtok	Qn	39,2 l/s

Dažďová kanalizácia

Pri navrhovanom riešení dažďovej kanalizácie bolo zohľadnené stanovisko BVS číslo 086943/2023/40201/Mev zo dňa 10.11.2023.

V stanovisku bol stanovený maximálny odtok zrážkových vôd z plochy komunikácií z ref. plochy 0,3 ha - 2,6 l/s a z referenčnej plochy územia 3ha -12,1 l/s.

V rámci navrhovanej urbanizácie územia sa uvažuje s vodozádržnými opatreniami a spätným využitím zrážkových vôd v území. Časť zrážkových vôd bude ponechaná v trávnatých plochách pre vegetačné účely a prirodzený odpar do ovzdušia (skvalitnenie mikroklimy).

V území bude vybudovaná sústava prietochných retenčných a akumulčných nádrží s regulovaným odtokom do verejnej kanalizácie. Pre navrhovanú výstavbu v území zóna Sever a zóna Juh uvažujeme s vybudovaním troch združených retenčno-akumulčných nádrží, ktoré budú plnené vodami z povrchového odtoku zo striech navrhovaných objektov (vrátane striech na úrovni upravených terénov nad podzemnými časťami objektov). Akumulčný priestor každej z nádrží bude slúžiť pre celoročný zber zrážkových vôd pre účely zalievania plôch s intenzívnou zeleňou. Retenčný priestor každej z nádrží bude zabezpečovať ochranu nehnuteľností pred vytopením a ochranu pre zahliťenie verejnej kanalizácie. Retenčný objem bude nadimenzovaný na najnepriaznivejšie podmienky, t.j. na stav pri 100% plnení akumulčného objemu nádrže a súběžnom prítoku zrážkových vôd počas kritickej zrážky. Do verejnej kanalizačnej siete budú vypúšťané výlučne prebytočné objemy zrážkových vôd. Na základe výsledkov z predbežných doplňujúcich rokovaní so zodpovednými zástupcami BVS a.s. bola taktiež aktualizovaná maximálna hodnota dovoleného prietoku na odtoku zrážkových vôd z územia do verejnej stoikovej siete.

Navrhované riešenie

V jednotlivých stavebných blokoch sa uvažuje so zriadením dvoch základných systémov dažďovej kanalizácie, a to kanalizácia s podtlakovým odtokom a kanalizácia s gravitačným odtokom.

Zrážkové vody zo striech nad nadzemnými podlažiami budú odvádzané podtlakovými strešnými vtokmi, ktoré budú napojené zvislými podtlakovými potrubiami do sekčných podtlakových vodorovných zvedových potrubí umiestnených pod stropom 1.podzemného podlažia. Podtlakové zvodové potrubia

budú zaústené do zberného a sedimentačného objektu zabudovaného na vtoku do združenej akumulačnej a retenčnej nádrže.

Zrážkové vody zo striech nad podzemnými podlažiami (upravené terény) budú odvádzané gravitačným strešnými vtokmi, ktoré budú napojené do zvodového gravitačného potrubného systému umiestneného pod stropom 1. podzemného podlažia. Gravitačné zvodové potrubia budú zaústené do zberného a sedimentačného objektu zabudovaného na vtoku do združenej akumulačnej a retenčnej nádrže.

Združené akumulačné a retenčné nádrže budú situované vo vnútorných podzemných priestoroch stavby a budú vybudované ako súčasť stavebnej časti jednotlivých stavebných biokov (S1-S3; J1-J3).

Každá nádrž bude navrhnutá ako samostatný vodotesný monolitický železobetónový objekt, ktorý bude prístupný z podzemných priestorov jednotlivých stavebných biokov. Spodná časť nádrže bude slúžiť na akumuláciu zrážkových vôd pre účely jej spätného využitia. Vrchná časť priestoru nádrže bude plniť funkciu príslušného ochranného retenčného objemu.

Vyprázdňovanie retenčného objemu nádrží uvažujeme gravitačné. V každej retenčnej nádrži bude na odtokovom potrubí, ktoré bude výškovo umiestnené na rozmedzí akumulačného a retenčného objemu, osadený mechanický regulátor prietoku, nastavený na príslušné odtokové parametre.

Spätné využitie zrážkových vôd - polievanie zelene

Vzhľadom na zvyšujúce sa nároky na spotrebu pitnej vody z dôvodu demografického rastu populácie, ako aj z hľadiska globálneho environmentálneho vývoja životného priestoru, je potrebné v rámci lokálnych možností pristúpiť k riešeniam, ktoré umožnia lepšie a zodpovednejšie hospodárenie s vodou, a to predovšetkým hospodárenie s kvalitnou pitnou vodou.

Vhodným opatrením pre dosiahnutie zodpovednejšieho hospodárenia s vodou v lokalite navrhovanej stavby je zriadenie lokálnych systémov na zadržanie zrážkových vôd v území a realizácia takých technických riešení, ktoré umožňujú využitie takto získanej úžitkovej vody priamo v danej lokalite, čím sa dosiahne zníženie spotreby kvalitnej pitnej vody dopravovanej z verejných distribučných rozvodov.

Vhodným technickým riešením pre navrhovanú stavbu je zriadenie samostatného lokálneho systému vodovodu úžitkovej vody, ktorého primárnym zdrojom sú vody z povrchového odtoku, a ktorý bude využívaný na odbery pre sezónne zaaievanie vegetácie zelených plôch.

Maximálny regulovaný prietok zrážkových vôd z celkovej plochy riešeného územia cca 6,8 ha do združenej splaškovej kanalizácie je max. 27,4 l/s. Množstvo zrážkových vôd z jednotlivých stavebných celkov a objektov bude pomerovo rozdelené na základe veľkosti riešeného územia.

Zásobovanie plynom

Širšie vzťahy - súčasný stav ;

Lokalita mesta, v ktorej je riešené územie situované, je zásobovaná zemným plynom z miestnej STL plynovodnej distribučnej (PN 90 kPa). V dostupnej vzdialenosti od vymedzeného územia riešeného urbanistického celku, situovaného v lokalite pozdĺž západnej strany komunikácie M. Schneidera Trnavského, je pozdĺž východnej strany ulice Schneidera Trnavského vedený plynovod D225 (PN 90 kPa), ktorý je súčasťou lokálnej distribučnej plynovodnej siete v správe SPP distribúcia a.s.

Riešené územie - súčasný stav:

V súčasnosti sa priamo v riešenom území nenachádzajú žiadne distribučné rozvody plynovodu v správe SPP distribúcia a.s.

Navrhované riešenie - celkový popis riešenia

V zmysle koncepcie schválenej platným územným rozhodnutím stavby „Obytný komplex Dúbravka Krčace - Infraštruktúra“ sa pre potreby zásobovania riešeného územia uvažuje s vybudovaním nových trás verejného plynovodu (stavebný objekt „SO 04.1 Verejný plynovod“), v rámci ktorého je riešené rozšírenie miestnej plynovodnej distribučnej siete v správe SPP distribúcia a.s., a to napojením sa na verejný plynovod D225 (PN 90 kPa), ktorý je vedený pozdĺž východnej strany ul. Sch. Trnavského a vybudovaním nových trás verejného plynovodu v území situovanom pozdĺž západnej strany ulice M. Schneidera Trnavského.

Z hľadiska vecných a časových väzieb sú plánované odbery zemného plynu, t.j. pripojenie jednotlivých odberných plynových zariadení, viazané na časovú postupnosť urbanizácie územia situovaného pozdĺž západnej strany komunikácie M. Schneidera Trnavského. Z tohto dôvodu sa uvažuje s výstavbou verejného plynovodu pre zásobovanie riešeného územia („Zóna Sever“) a zároveň s výstavbou verejného plynovodu pre výhiadové rozšírenie urbanizovaného územia južným smerom.

Vzhľadom na to, že prevažná časť trás navrhovaných verejných plynovodov bude viazaná na trasovanie navrhovanej verejnej komunikácie situovanej pozdĺž východnej hranice riešeného územia, je dôležitým faktorom pre návrh a postup realizácie nového plynovodu taktiež čínenie výstavby novej komunikácie na jednotlivé realizačné úseky.

Čínenie plynovodu na prevádzkovo-realizačné celky :

Z vyššie uvedených dôvodov uvažujeme s čínením navrhovaného verejného plynovodu na tri základné (samostatne realizovateľné) časti (vetvy):

Verejný plynovod : Verejný plynovod - Vetva PI

Verejný plynovod - Vetva P1.1 Verejný

plynovod - Vetva PI .2

Poznámka: Budúce delenie jednotlivých vetiev na menšie realizačné úseky v nadväznosti na spresnenie technického riešenia postupu realizácie komunikácie, prípadne z dôvodu zmien v postupnosti výstavby v riešenom území, sa v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie „SO 04.1 Verejný plynovod“ nevyučuje.

Vývolané a podmieňujúce investície:

V rámci uvažovaného rozšírenia distribučnej plynovodnej siete sa z dôvodu zabezpečenia požadovaných odberov zemného plynu pre riešené územie nepredpokladajú žiadne vyvoiané a podmieňujúce technické zásahy do existujúcej plynárenskej infraštruktúry v správe SPP distribúcia a.s.

Popis navrhovaných verejných plynovodov

Verejný plynovod - Vetva P1

Táto časť novej plynovodnej siete bude vybudovaná ako verejný plynovod D160 v celkovej dĺžke L = cca 60m.

Primárnym cieľom realizácie plynovodu „Vetva PI“ je rozšírenie distribučnej siete do územia nachádzajúceho sa pozdĺž západnej strany komunikácie Sch. Trnavského a zabezpečenie technických podmienok pre budúce odbery zemného plynu v objektoch navrhovanej stavby v riešenom území. Dimenzia plynovodu (D160) je navrhnutá s výhľadom pre vytvorenie podmienok pre budúce rozšírenie distribučnej siete do územia situovaného pozdĺž západnej strany komunikácie Sch. Trnavského v smere juh-sever.

Plynovod D160 bude napojený na existujúci plynovod D225 (STL PN 90kPa), ktorý je vedený pozdĺž východnej strany ulice Sch. Trnavského. Trasa navrhovaného plynovodu bude vedená koimo na os komunikácie Sch. Trnavského a električkovú trať. Vetva PI D160 bude ukončená na východnej hranici riešeného územia.

Verejný plynovod - Vetva PI .1

Táto časť novej plynovodnej siete bude vybudovaná ako verejný plynovod DI 10 v celkovej dĺžke L = cca 140 m.

Primárnym cieľom realizácie plynovodu Vetva P1.1 je zabezpečenie technických podmienok pre budúce odbery zemného plynu v objektoch riešeného územia („Zóna Sever“). Dimenzia plynovodu (DI 10) je navrhnutá s výhľadom pre vytvorenie podmienok pre budúce rozšírenie distribučnej siete pozdĺž západnej strany komunikácie Sch. Trnavského severným a severozápadným smerom.

Plynovod Vetva P1.1 (D110) bude napojený na navrhovaný verejný plynovod Vetva P1 v mieste jeho ukončenia.

Trasa plynovodu bude vedená pozdĺž východnej hranice riešeného územia v súlade so smerovým vedením (juh-sever) novo navrhovanej verejnej komunikácie a bude ukončená v blízkosti severnej hranice riešeného územia. Potrubie plynovodu bude v celej dĺžke uložené pod vozovkou navrhovanej komunikácie s predpísaným krytím 1,2 m (max. 1,5m).

V rámci realizácie plynovodu Vetva P1.1 budú na potrubí D110 zriadené odbočky a predstihové časti pripojovacích plynovodov pre jednotlivé stavebné celky severnej zóny riešeného územia. Predpokladá sa zriadenie dvoch predstihových odbočiek, a to pre 1 x pre prípojku D90 a 1 x pre prípojku D40).

Predstihové časti pripojovacích plynovodov budú vyvedené do vzdialenosti cca 1,0m od okraja konštrukcie novo navrhovanej komunikácie, kde budú dočasne ukončené zaslepením.

Verejný plynovod - Vetva P1.2

Táto časť novej plynovodnej siete bude vybudovaná ako verejný plynovod DI 10 v celkovej dĺžke L = cca 95m. Primárnym cieľom realizácie plynovodu Vetva P1.2 je zabezpečenie technických podmienok pre budúce pripojenie južnej časti územia a výhľadové rozšírenie distribučnej siete pozdĺž západnej strany komunikácie Sch. Trnavského južným smerom. Plynovod Vetva P1.2 (DI 10) bude napojený na navrhovaný verejný plynovod Vetva P1 v mieste jeho ukončenia.

Trasa plynovodu bude vedená v smere novo navrhovanej verejnej komunikácie (sever-juh). Plynovod bude ukončený zaslepením (uzáver + odvodušenie) v mieste dočasného ukončenia komunikácie v blízkosti južnej hranice riešeného územia. Potrubie plynovodu bude v celej dĺžke uložené pod vozovkou navrhovanej komunikácie s predpísaným krytím 1,2 m (max. 1,5m).

V rámci realizácie plynovodu Vetva P1.2 budú na potrubí DI 10 zriadené odbočky a predstihové časti pripojovacích plynovodov pre jednotlivé stavebné celky severnej zóny riešeného územia. Predpokladá sa zriadenie dvoch predstihových odbočiek, a to pre 1 x pre prípojku D90 a 1 x pre prípojku D40).

Predstihové časti pripojovacích plynovodov budú vyvedené do vzdialenosti cca 1,0m od okraja konštrukcie novo navrhovanej komunikácie, kde budú dočasne ukončené zaslepením.

Spotreba plynů - zóna Sever:

$Q_m = 44,0 \text{ Nm}^3/\text{h}$

$q_r = 19\,900,0 \text{ Nm}^3/\text{rok}$

Spotreba plynů - zóna Juh (vvhľadi:

$q_m = 56,0 \text{ Nm}^3/\text{h}$

$Q_r = 27\,100,0 \text{ Nm}^3/\text{rok}$

Predpokladaná spotreba zemného plynů — spolu :

$q_m = 100,0 \text{ Nm}^3/\text{h}$

$q_r = 47\,000,0 \text{ Nm}^3/\text{rok}$

Navrhovaný plynovod „Verejný plynovod - Vetva P1.2“ pokračuje na západný okraj pod telesom verejnej komunikácie. Na vetve sú navrhované plynovodné prípojky k rodinným domom.

Parametre plynovodu: D90; L = cca 381m;

Zásobovanie teplom, horúcovod

Pre každú skupinu objektov S1, S2, S3, J1 a J2 je navrhnutý spoločný nový zdroj tepla-tiakovo nezávislá výmenníková stanica, umiestnená v 1 .PP objektu v samostatnej miestnosti OST (odovzdávacia stanica tepla). Zdrojom tepla je novonavrhovaný horúcovodný rozvod pripojený na centralizované zásobovanie teplom Bratislava - Západ, prevádzkovateľ Bratislavská teplárenská a.s.

Výmenníková stanica je riešená pre každú skupinu objektov samostatne.

V každom objekte je navrhovaná v 1.PP strojovňa vykurovania. Zo spoločného zdroja tepla je pre každý objekt navrhovaná teplovodná prípojka do strojovne vykurovania. V každej strojovni bude ekvitermické doreguovanie vykurovacej vody. V každej strojovni budú umiestnené stacionárne zásobníkové ohrievače teplej vody. Ekvitermickú reguláciu bude riadiť nadradený systém MaR, ktorý je predmetom riešenia samostatného projektu. Čínenie ohrievačov teplej vody je na základe návrhu tlakovým pásiem pitnej studenej vody. V strojovniach budú umiestnené kalorimetrické merače tepla samostatne pre vykurovanie a samostatne pre ohrev teplej vody.

Pre objekty je navrhnutý teplovodný vykurovací systém s teplotným spádom 70°/50°C s ekvitermickou

reguláciou teploty vykurovacej vody.

Hlavný rozvod vykurovania bude vedený v centrálnej stúpačke v priestore schodiska. Pre každý priestor resp. byt bude zrealizovaná samostatná odbočka s meraním pomocou kalorimetrického merača. V každej prevádzke resp. byte bude osadený termostat pre ovládanie priestoru ako celku.

Pre vykurovanie objektu sú použité doskové radiátory, nástenné lamelové vykurovacie telesá, interiérové telesá v kúpeľniach. Vykurovanie jednotlivých bytov je možné dovybaviť a zabezpečovať tepelnú pohodu pomocou podlahového vykurovania. V prevádzkach mimo bytov sú navrhované podstropné resp. podlahové fannolly.

Ročná spotreba tepla MWh/rok 1 989 1 161

Spolu

Horúcovod

3 150

Návrh novej trasy horúcovodu rieši rozšírenie distribučnej siete Bratislavskej teplárenskej, a.s. do priestoru v ktorom sa plánuje výstavba polyfunkčného súboru Medze v Bratislave. Novou trasou sa vytvoria podmienky na napojenie štyroch odovzdávacích staníc tepla (OST), a súčasne sa zabezpečí dostupnosť dodávky tepla pre celé rozvojové územie. Trasa horúcovodu je prístupná po Karloveskej ulici. Výstavba polyfunkčného súboru Medze je rozdelená na časti sever a juh a podľa toho je rozdelená aj trasa horúcovodu na dve etapy, sever a juh. Táto časť správy rieši trasu týkajúcu sa výstavby etapy Medze Sever. Charakter stavby - líniová stavba.

Vykurovanie

Potreba tepla

kW

924

Teplá voda

805,9

1 729,9

Údaje z prieskumu

Existujúce horúcovodné nadzemné rozvody v danej lokalite spoločnosti Bratislavská teplárenská,

a.s. vedú od zdroja Bratislava Západ ku Karloveskej ulici o dimenzii DN 600. Pri Karloveskej ulici sa nachádzajú sekčné uzávery DN 600 s obtokmi v optenom priestore s plechovým objektom OŠ14. Do priestoru vedie k opteniu schodisko od zástavky električiek na Karloveskej ulici. Na základe obhliadky OŠ14 sa zvolilo miesto vysadenia odbočky medzi plechovým domčekom a oceľovým prechodom pre obsluhu ponad horúcovod. Rozvody budú vysadené z boku trasy DN600 a povedú v súbahu popod prechod pre obsluhu, kde sa umiestnia hlavné uzávery trasy s obtokmi. Prechod pre obsluhu ponad potrubie je potrebné zrekonštruovať a rozšíriť tak, aby pod ním vzniklo dostatočné miesto pre obsluhu nových uzáverov. Vysadenie odbočiek bude so šikmými nábehmi, v mieste nábehov so zvýšenou dimenziou oproti rozvodom trasy.

Charakteristické údaje horúcovodu

Teplonosné médium - horúca voda

Teplota vody zima 105/50 °C

Teplota vody leto 75/40 °C pri max odbere teplej vody

Max. prev. tlak 2,0 MPa

Menovitý tlak 2,5 MPa

Diferenčný tlak na vstupe do OST 120 kPa

Dĺžka trasy horúcovodu

Dimenzie predom izoiovaných a kiasických potrubí

Dimenzie potrubia: 2 x DN 200 123 m

2 x DN 100 2 x DN 65

Prenosová kapacita rozvodu tepla je riešená s rezervou pre 97 m vývoj územia v blízkych iokailtách a preto je v tomto území použitá po OD2 dimenzia potrubia 124 m DN 200.

Pre horúcovod vo vonkajšom prevedení je navrhnuté predizolované potrubie, kde médionosná rúra je z oceie. Potrubný systém je vybavený signaiizačným systémom na detekciu poškodenia potrubia (netesnosti), jednak médionosnej oceleovej rúry a tiež vonkajšieho (HDPE) plášťa.

Verejný horúcovod

Výstavba horúcovodu sa zrealizuje pred zhotovením infraštruktúry pre lokalitu Medze. Ukončením trasy v šachticiach Š3, Š6 bude zabezpečená príprava pre budúce napojenie 3 lokalít budúcej výstavby na dotknutom území. Kým tieto lokality nebudú odoberať teplo, bude trasa objektu SO 080 napustená dusíkom.

Začiatok trasy pokiaľky horúcovodu 2x DN 200/355 je v lomovom bode LO, ktorý sa nachádza v oplození existujúcej OŠ14 na trase rozvodov tepla Horúcovodných rozvodov Dúbravka i. Na odbočke vykonanej šikmým nápihom sú uzatváracie armatúry Vanessa DN200, PN 25 s prevodovkou a s obtokom DN 50. Za obtokom je odvzdušnenie trasy zdvojenými armatúrami DN 25, PN40. Trasa následne pokračuje za oplození OŠ14 a v lomovom bode L1 klesne pod terén, kde je vedená v predizolovanom prevedení popod nadzemnú trasu horúcovodu DN 600. Trasa pokračuje smerom ku Karloveskej ulici, kde pred lomom L3 vstúpi do šachty Š1. V šachte Š1 potrubie klesne na úroveň pretlaku a pred vstupom do pretlaku je umiestnený pevný bod trasy. Zo šachty Š2 do šachty Š1 je spôsobom mikrotuneia vybudovaný pretlak so železobetónovými rúrami pretlaku o dimenzii 1800/2160 mm. Dimenzia pretlaku bude upresnená podľa požiadaviek na opatrenia proti podzemnej vode, ale tak, aby bol vnútorný dispozičný priemer pretlaku po opatreniach minimálne 1600 mm. Trasa potrubia 2x DN 200/355 vedie po stranách pretlaku ako je to na obrázku č.1 v časti pretlak. Stredná časť pretlaku medzi potrubiami je prieiezná pre montáž a budúcu opravu rozvodov. Šachta Š2 je pre pretlak štartovacia jama, následne po dobudovaní šachty je to šachta využívaná aj pre budúcu montáž potrubia pre výmenu rúr v pretlaku. V šachte je vysadená odbočka trasy OD1 2x DN 100, ktorou sa rozvody delia na dve vetvy do budúcich OST. V šachte sú na odbočke v stúpajúcom potrubí umiestnené uzatváracie armatúry Klinger DN 100, PN 25, vypúšťanie trasy prípojky DN32, PN40 a obtok vratnej armatúry DN 32, PN40 pre napúšťanie trasy prípojky. Za vypúšťaním sú vo zvislom potrubí klbové kompenzátory trasy z pretlaku. Na hlavnej trase DN 200 sú v šachte umiestnené vypúšťania trasy v pretlaku cez kalníky DN 100 a dvojicu armatúr DN 50, PN40. Na zvislom potrubí v šachte sú uzatváracie armatúry Vanessa DN200, PN25 s prevodovkou a s obtokom DN 50 vo vratké a kardanové kompenzátory kompenzujúce trasu z pretlaku a následnú trasu výhľadového územia. Pred výstupom potrubia zo šachty sú umiestnené aj odvzdušnenia trasy so zdvojenými armatúrami DN 25, PN40.

Vetva vysadená zo šachty Š2 na sever o dimenzii DN 100/225 prekrížiže medzi lomom L16 a L17 novo budovanú komunikáciu, následne pokračuje popod chodník. V chodníku je koncová uzatváracia šachtica pre tento smer výstavby Š6, za ktorou bude potrubie dočasne zadienkované.

Vetva vysadená zo šachty Š2 na juh pokračuje k OD2 o dimenzii 2x DN200/355. Trasa vedie v tomto úseku čiastočne v trávinatej ploche, čiastočne pod chodníkom. Za L5 križiže novú komunikáciu. Za OD2 trasa pokračuje k LK, kde je dočasne zadienkovaná. V mieste OD2 je vysadená odbočka trasy OD2 - 2x DN 100 za ktorou je sekčný uzáver s obtokmi a 2x vypúšťaním respektíve odvzdušením v šachtici Š3, za ktorým sa potrubie ukončí dĺžkou pred budúce napojenie rozvojového územia. Na odbočku sa v ďalšej etape pripoja rozvody vetvy Medze Juh.

Verejný horúcovod S1

Výstavba horúcovodu pre napojenie odovzdávanej stanice tepla SI. Trasa začína za šachtou Š6, vedie o dimenzii 2x DN100/225 a vedie popod cyklotrasu a trávnatý terén k odbočke OD4 - 2x DN65/160, ktorou je napojená OST SI - objektu 81 s výkonom 465/295 kW. Trasa prípojky k objektu vedie po trávinatej ploche. Pred objektom s OST je umiestnená uzatváracia šachtica Š7 s obojstranným vypúšťaním/odvzdušením. Hlavná trasa je za odbočkou zredukovaná na dimenzii 2x DN 65/160, ktorá je súčasťou objektu SO 171. Trasa v objekte je súčasťou vnútorných rozvodov k OST.

Verejný horúcovod 82

Výstavba horúcovodu pre napojenie odovzdávanej stanice tepla S2. K objektu s OST S2 - s výkonom 480/280 kW pokračuje trasa horúcovodu 2x DN65/160 v trávinatej ploche. Trasa 3 krát križiže chodník a na trase je jeden Z kompenzátor. Pred objektom z OST je umiestnená uzatváracia šachtica Š8 s obojstranným vypúšťaním/odvzdušením. Trasa v objekte je súčasťou vnútorných rozvodov k OST.

Trasa rozvodov je kompenzovaná prirodzenými L a Z kompenzátorami trasy. Celá trasa stúpa do svahu smerom k OST. Odvzdušnenia trasy sú v jednotlivých OST. Na trase sú za odbočkami uzáverné šachtice, v ktorých sú okrem uzatváracích armatúr trasy odvzdušnenie a vypúšťanie príslušných dotknutých častí trasy. Vypúšťanie časti úseku hlavného rozvodu je v šachte Š2, Š3 a Š6. V šachte Š2, Š3 a Š6 je aj odvzdušnenie časti úseku napojenej trasy.

Horúcovod - pretlak

Potrubie z rúr 2x DN 219,1x4,5/355 je potrebné v úseku od Š2 po Š1 v dĺžke 54,4 m zrealizovať montážou do vopred pretlačených železobetónových rúr vnútorného predbežného priemeru 1800 mm a vonkajšieho priemeru 2160 mm. Rúry sa navzájom spájajú drážkou s tesnením. V prípade nepriaznivých hydrogeologických pomerov sa po vykonaní bližšieho hydrogeologického prieskumu navrhne spôsob úpravy priemeru rúr a doizoiovania pretlaku.

Pretlaky sú realizované zo štartovacej jamy vyhlbenej v mieste budúcej definitívnej šachty Š2. Na pretláčanie budú použité typové betónové rúry určené na pretláčanie. Pretláčanie bude realizované v smere zo šachty Š2 do šachty Š1 dovrchne so stúpaním 3,8 ‰. Os pretláčaného potrubia v mieste štartovacej jamy Š2 je navrhnuté vo výške 187,56 m a vo výstuení v Š1 vo výške 187,77 m.

Priemerná hĺbka od pôvodného terénu v Karloveskej ceste je cca 4,2 m - pretlak je zrealizovaný vo vrstve pieskov. Do pretlaku sa uchytia konzoly pre uloženia potrubia na ktoré sa umiestnia jednotlivé klzné uloženia v zmysle obrázku. Montáž potrubia bude realizovaná zvaráním priamo na mieste. Pod konzolami je miesto na uchytienie chráničiek pre kábové vedenia.

Ročná spotreba tepla MWh/rok 1 989 1 161 1 729,9

Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie riešenej lokality elektrickou energiou bude zabezpečené novými distribučnými trafostanicami v počte 4 kusov, TYP EH5 2x630kVA, 22/0,40 kV. Trafostanice budú pripojené do elektrárrenskej slučky VN linky č. 405 káblom 22-3x NA2XS(F)2Y 1x240mm². VN linka č.405-úsek medzi TS 1315-000 a TS 0937-000 prechádzajúca v blízkosti riešeného územia je zemná kábová typu 22- ANKTOYPPV 3x185mm² Z dôvodu zaslučkovania nových distribučných trafostaníc bude kábel 22- ANKTOYPPV 3x185mm² v úseku nedoioevaný, preto navrhujeme výmenu kábla 22-

Potreba tepla	ANKTOYPPV 3x185mm ² v existujúcej trase v smere k TS
kW 924 805.9	0937-000 za kábel 3x NA2XS(F)2Y 1x240RM/25
Vykurovanie	12,7/22kV. Kábel 22- NA2XS(F)2Y 3x1x240 mm ² (bez
Teoia voda	prerušenia) v časti pod cestnou
Spolu	3 150komunikáciou v chráničke FXKVR 200, v

častí pod koľajnicou v oceleovej rúre s riešenou antikoróznou ochranou. Do výkopu v trase uložiť optickú chráničku HDPE 40/33mm. VN káble budú ukončené cez VN kábové koncovky vo VN rozvádzačoch transformačných staníc. Trafostanica TS3 bude riešená ako trojbod, do tejto TS bude privedený kábel 22 - 3x NA2XS(F)2Y 1x240mm², dl. cca 2250m z rozvodne R8105 LAMAČ (KOBKA Č. 19). Jednožiiové VN káble uložené vo výkope sa zviažu do trojuholníka s upevňovacím remienkom po každom 1 m dĺžky kábla a do 0,2 m pred vstupom do chráničky s vozovkou a podzemnými vedeniami. Utesnenie káblov pri

prechode z vonkajšieho priestoru do vnútorného priestoru navrhovanej trafostanice budú riešene upchávkovým systémom Raychem RDSS / Hauff Technik HD. Uloženie káblov VN je navrhovane podľa STN 34 1050 zmeny "b", a STN 33 2000-5-52 vo voľnom teréne do výkopu hĺbky 65 x 120 cm s uložením do pieskového lôžka hr. 20 cm s mech. ochranou a pred mechanickým poškodením chránené ešte výstražnou fóliou uloženou 30 cm od povrchu nad káblami. V označenom úseku sa kábel uloží do chráničky FXKVR 200. Návrh trasy rozvodov je súčasťou výkresovej časti projektovej dokumentácie. Ochranné pásma elektrických vedení sú stanovené zákonom NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike - pre káblové 22 kV vedenie: 1 m po oboch stranách a u vzdušných vn vedení je 10 m po oboch stranách. Trasa uloženia a vedenia kabeláže je zrejmä zo situácie, ktorá ja súčasťou tejto projektovej dokumentácie. Transformátor je umiestnený v miestnosti pre transformátor. Napojenie kabeláže pre transformátor je z rozvádzača VN (AJE22) radenie KKTZ z vývodového poľa QM. Napojenie VN strany transformátora je realizované káblami 3xN2XS-Y 1x120mm² RM - 1²20kV (24kV). Od NN strany transformátora je napojený 10-vývodový rozvádzač RH káblom 311 1-NYY 4x240mm².

Rozvody VN sú ukončené koncovkami vo VN rozvádzači skrine SM6. Rozvody VN 22 kV káblové sú položené do definitívne upraveného terénu. Káble VN sú podľa požiadavky investora položené v chráničkách. Káble sú v korungovaných chráničkách FXKVR 200.

BILANCIA

Reálny zmluvný príkon Ps (real) NÁVRH TRAFOSTANÍC

Trafostanica TYP EH5 4ks	3561 kW	
Vybudovanie distribučných nákladov ZSD.		rozvodov NN bude zrealizované na
Predmetom časti projektovej káblových distribučných rozvodov, plánovanej zástavby. Ako bod rozvodov bude nová kiosková distribučná TS EH5. Z navrhovanej navrhujeme vyústiť káblami typu 1-NAYY-J 4x240mm² do rozpojovacích Istiadič skrií SR.	Pi (kVA) PS (kW) 1008	dokumentácie je návrh nových 1 kV ktorý súvisí s novým pripojením napojenia nových NN káblových

Distribučné rozvody budú vybudované na náklady hromadnej zmluvy o pripojenie pre developera so spoločnosťou ZSD a.s. Majetko-právne rozhrania budú polstkové spodky v skrinách SR. Kábel vo voľnom teréne uložiť do hĺbky min. 0,7m, lôžko vysypať pieskom, uložiť výstražnú fóliu a zasypať hlinou. V prípade vedenia pod cestnou komunikáciou, kábel umiestniť do chráničky FXKVR 160 pod cestnú komunikáciu. Káble sa nesmú klásť do zeme v pôdach obsahujúcich soli a kyseliny, v pôdach s hnojivými látkami a v niektorých plesčitých alebo kamenistých pôdach. V takých prípadoch je potrebné uložiť káble do kanálov, tvárnic, rúr alebo ich inak vhodne chrániť pred mechanickým a chemickým pôsobením, prípadne sa musia použiť káble odolávajúce vplyvom tohto prostredia. Pri križovaní s uzemňovacím prívodom bleskozvodu sa musí kábel uložiť nad týmto prívodom a v mieste križenia musí byť od neho vzdialený aspoň 500 mm. Vzdialenosť prvého (krajného) kábla od stavebného objektu musí byť aspoň 600 mm. V trasách vedených pozdĺž budov, ktoré majú podlažie pod úrovňou terénu (chodníka), môže byť vzdialenosť prvého kábla do napätia 1 000 V menšia, najmenej však 300 mm (úzký chodník, zúženie trasy a pod. Pred začatím zriadenia prípojky NN je potrebné požiadať spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. o vyjadrenie k projektu a vytýčiť inžinierske siete. Pri nevyhnutnom súbehu silnoprúdových a telekomunikačných rozvodov musia byť obidva rozvody od seba vzdialené aspoň podľa tabuľky a pri križovaní nesmú byť v blízkosti menšej ako 10 mm.

NN prípojky budú zrealizované na náklady žiadateľa. Prípojky pre navrhovanú výstavbu objektov navrhujeme z rozvádzačov trafostanice resp. zo skrií SR. Elektromerová skriňa RE bude prístupná pre zamestnancovu ZSD na odpočet. Majetko-právne rozhrania budú poistkové spodky v rozvádzaci NN danej trafostanice, resp. v poistkových spodkoch rozpojovacích skrií SR.

Reálny zmluvný príkon Ps (real)		
NÁVRH TRAFOSTANÍC		
Trafostanica TYP EH5	PI (kVA) 2x630kVA	PS (kW) 1 000
		4 ks

Telekomunikácie

Pre zabezpečenie poskytovania hlasových dátových služieb, rozvodu TV signálu bude v riešenej zóne vybudovaný rozvod HDPE rúr pre budúcich operátorov.

Hlavné trasy po navrhovaných komunikáciách budú v profile 8x HDPE 40/33. Odbočenia k sektorom a jednotlivým objektom budú riešené cez šachty ROMOLD.

Navrhovaný systém zabezpečí možnosť poskytovania služieb rôznymi operátormi. Navrhovaný systém bude prepojený na existujúcu infraštruktúru operátorov v dotyku z ulice M. Schneidera- Trnavského.

9. Sídlná zeleň

Základná charakteristika územia

Riešené územie sa nachádza mimo zastavané územie obce v Mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Ide o svahovitý terén, ktorý je z východnej strany ohraničený komunikáciou prvej triedy na ulici M. Schneidera Trnavského a zo západnej strany lesným porastom, ktorý je súčasťou CHKO Malé Karpaty.

Plocha je v súčasnosti neudržiavaná, zarastená drevinami, miestami silne znečistená komunálnym odpadom. V minulosti bolo územie využívané ako záhradkárska a vinohradnícka oblasť. Z uvedeného dôvodu sa na pozemkoch nachádzajú prevažne produkčné dreviny, po vinici sú zachované iba oporné pletivá.

Geomorfológia

Podľa geomorfologického členenia Slovenska (Mazúr, Lukniš, Atlas SR, 1980) záujmové územie mestskej časti Dúbravka patrí do Alpsko-himalájskej sústavy, podsústavy Panónska panva a Karpaty. Časť územia Fatransko-tatranskej oblasti (celok Malé Karpaty) je územie členené s úzkymi dolinami a strednými až strmými svahmi so sklonom 15 -20o. Nadmorský výška sa pohybuje od 250 m.n.m. po 315 m.n.m. Najvyššími vrchmi v okolí mestskej časti sú Devínska Kobyla - 514 m.n.m. smerom na západ a Kamzík v blízkosti Lamača s výškou 439,4 m.n.m. Malé Karpaty sú najzápadnejším jadrovým pohorím tatransko-fatranského pásma centrálnych Západných Karpát (Vass et al., 1988). Vystupujú v rámci dlhého, ale relatívne úzkej (10-15 km) hráste JZ-SV smeru, ktorá oddeľuje Viedenskú a Dunajskú panvu. Malé Karpaty sa členia na podcelky: Devínske Karpaty a Pezinské Karpaty.

Geologické pomery

Z geologického hľadiska je mestská časť súčasťou pohoria Malé Karpaty. Malé Karpaty sú najzápadnejším a najkrajnejším jadrovým pohorím karpatského oblúka. Začínajú sa pri Bratislave, tiahnu sa severovýchodným smerom a oddeľujú Záhorskú nížinu od Podunajskej. Tvoria vyklenutú hrasť, obmedzenú voči nížinám systémom zlomov severovýchodno - juhozápadného smeru, ktorý sa najmarkantnejšie prejavuje na východnej strane pohoria. Neogénnou depresiou medzi Jablonicou a Trstínom sú Malé Karpaty rozdelené na dve časti, pričom Dúbravka je súčasťou juhozápadnej, udovanej najmä kryštalicým jadrom, lemovaným zo západu i severu úzkym pruhom obalového mezozoika, na ktorom na severe leží križňanský a chočský príkrov a na okraji pohoria paleogén (kol.autorov. Obzor Bratislava, 1972). IJzemie mestskej časti Dúbravka buduje hlavne Bratislavský príkrov (masív),mezioikum a z časti pezinská skupina.

Záujmové územia z hľadiska inžinierskogeologického patrí do regiónu jadrových pohorí oblasti jadrových stredohorí a je možné ho zaradiť do rájónu deluviálnych sedimentov. Nachádza sa na juhozápadnom okraji Malých Karpát v okrajovej časti tzv. Karlovesko - lamačskej priekopovej prepadliny. Táto je vyplnená kvartérnymi a neogénnymi sedimentmi, v podloží ktorých sú kryštalicke horniny bratislavského masívu. Pokryvné sedimentárne súvrstvia dosahujú na záujmovom území premenlivé hrúbky pričom nie vždy je zachovaný prirodzený výskyt najväčších deluviálnych akumulácii v spodných častiach svahu. Toto je pravdepodobne podmienené kryhovou stavbou kryštalickeho podložia okrajovej svahovej časti daného výbežku Malých Karpát kde jednotlivé časti skalného masívu oddelené zlomovými poruchami upadajú v smere do údolia priekopovej prepadliny v rôznej miere.

Pódne pomery

V rámci oblasti sú dôležitými pedo-genetickými faktormi substrát, reliéf a klima. Prevládajúci kryštalinický substrát (metamorfované horniny a horniny granitoidného typu) je príčinou prevahy pôd kambizemného typu. Na území nížin sú hlavnými pedo-genetickými faktormi azonálne činitele. Najvýznamnejším faktorom je erózia a akumulačná činnosť vodných tokov, ktorá spôsobuje opakované narušovanie pôdy záplavami. Na úpätí Malých Karpát sú zastúpené kambizeme. V smere k Záhorkej nížine sa vyskytujú čierne a rendziny. V blízkosti vodných tokov sa vyskytujú fluvisy a iuvizy.

Povrchové vrstvy horninového prostredia tvoria na záujmovom území prevažne 20 až 30 cm hrubé polohy pôvodných slabo humusových ílovitých - plesčitých zemín hnedosivej až hnedej farby s premenlivou prímiesou poioopracovaných čiastočne zvetraných úlomkov granitu. Vzhľadom na vykonané úpravy terénu územia v minulosti pre záhradkárské účely boli tieto zeminy miestami aj odstránené a presunuté. Z uvedeného dôvodu je tiež potrebné na záujmovom území, aj keď tak nebolo zistené realizovanými sondami uvažovať aj s možným výskytom iokálnych akumulácií antropogénnych navážok. Ich zrnitosťné zloženie bude pravdepodobne rovnaké ako pôvodné zeminy prítomné na území.

Hydrologické pomery

Územie mestskej časti Dúbravka spadá do povodia rieky Dunaj. Čez katastrálne územie mestskej časti nepretiekajú vodohospodársky významné toky. Podzemné vody Hydrogeologické pomery sú viazané na geologickú a geomorfologickú stavbu územia. V Záhorkej nížine sú zásoby podzemnej vody menej výdatné, viazané na artézské vody a vody kvartérnych štrkov a plesčitých hornín. V rájone Malých Karpát sú zásoby podzemných vôd bezvýznamné, ien s malými prameňmi a kolísavou výdatnosťou. Z hľadiska inžiniersko-geologickej rajonizácie sa dotknuté územie člení na región jadrových pohorí (oblasť jadrových stredohorí) a región neogénnych tektonických vkieslin (oblasť vnútrokarpatských nížin). Región jadrových pohorí (Malé Karpaty) je budovaný najmä predštvohornými hlbinnými horninami (granity, granodiority, diority, amfibolity), v okrajových polohách bridlicami, vápencami dolomitmi, slieňovcami. Región neogénnych tektonických vkieslin (Záhorská nížina) je budovaný neogénnymi zväčša štrkovo - piesčitými sedimentmi (štrky, piesky, íly, zlepenec, pieskovce), štvrtohornými riečnymi sedimentmi (piesčité štrky) a viatými pieskami (Nový projekt výstavby diaľnic a rýchlostných ciest - Doplnok č. 3, 2012, s.27).

Klimatické pomery

Záhorská nížina a okrajové časti Malých Karpát sú v teplej klimatickej oblasti s priemerne 50 a viac letnými dňami za rok a s denným maximom teploty vzduchu 25°C a viac. Priemerná teplota v januári je - 3 až - 4°C, priemerná teplota v júli je 17 až 19°C. Priemerný počet dní so zrážkami 1 mm a viac je 90 až 100, zrážkový úhrn vo vegetačnom období sa pohybuje od 350 do 400 mm, v zimnom období 200 - 400 mm. 40 až 80 dní je so snehovou pokrývkou, 110 až 140 dní je zamračených a 40 až 60 dní je jasných. Masív Malých Karpát patrí do mierne teplej klimatickej oblasti v priemere s menej ako 50 letnými dňami za rok, s denným maximom teploty vzduchu 25°C a viac a júlom priemerom teploty vzduchu 16°C a viac. Priemerná teplota v januári je - 2 až - 3°C, priemerná teplota v júli je 17 až 18°C. Priemerný počet dní so zrážkami 1 mm a viac je 90 až 120, zrážkový úhrn vo vegetačnom období sa pohybuje od 350 do 450 mm, v zimnom období 200 - 300 mm, 50 až 70 dní je so snehovou pokrývkou, 120 až 150 dní je zamračených a 40 až 50 dní je jasných (KEP UPN R-BSK, 2010, s.34-35).

Rastlinstvo

Mestská časť Dúbravka sa nachádza na území CHKO Malé Karpaty. Intravilán je vyčlenený z ochranného pásma. Fytogeograficky sa Malé Karpaty radia do oblasti predkarpatskej (panónskej) flóry s prevažujúcim zastúpením teplomilných rastlín. Slabo zastúpené sú nižinné druhy, ktoré tu nemajú vhodné stanovišťa. Z lesných porastov prevažujú dubovo-hrabové lesy v nižších polohách; vyšším poiohám úplne dominujú bučiny, miestami prechádzajúce do jaseňovo-javorových lesov. Z ihličnatých stromov sú zastúpené jedľa biela (*Abies alba*), tis (*Taxus*) a borovica sosna (*Pinus sylvestris*), sekundárne vysadená najmä na západnom predhorí. Charakter rastlinného pokryvu ovplyvňuje pestré geologické zloženie. Vzhľadom k tomu, že územie Malých Karpát považované v mnohých ohľadoch za endemickú lokalitu. Rastie tu množstvo druhov, neznámych z iných oblastí Slovenska. Z fytogeografického hľadiska je zaujímavá oblasť vrchu Devínska Kobyla, najmä jej južné svahy. Vyskytujú sa tu teplomilné druhy, napr. ponikleč čierny (*Pulsatilla nigricans*), ponikleč veľkokvetý (*Pulsatilla grandis*) divozel tmavočervený (*Verbascum phoeniceum*), ľan chlpatý (*Linum hirsutum*), rešetliak skalný (*Rharnus saxatilis*), viaceré druhy čeľade vstavačovitých (Orchidaceae) a ďalšie druhy. Hojný je výskyt tráv. Na vápencových a doiomitických horninách rastie viacero horských druhov - arábka aipínska (*Arabis aipina*), vápnika skalná (*Kernera saxatilis*), večernica snežná (*Hesperis nivea*) či zvonovník hľavatý (*Phyteuma orbiculare*).

Potenciálna prirodzená vegetácia

Podľa fytogeografického - vegetačného členenia (in: Atlas krajiny SR, 2002) sa riešené územie nachádza

v dubovej zóne, na rozhraní nížinnej rovinnej a horskej kryštaličko-druhojornej oblasti.

Potenciálna prirodzená vegetácia predstavuje prírodnú vegetáciu t.j. rekonštrukciu takej vegetácie, ktorá by sa vyvinula za súčasných klimatických, edafických a hydrologických podmienok, keby človek do vývojového procesu nijakým spôsobom nezasahoval. V daných podmienkach by sa vyvinuli lesné rastlinné spoločenstvá ako stabilný autoregulačný systém, ktorý nepotrebuje k udržovaniu svojej floristickej skladby a štruktúry ľudskú pomoc. Potenciálnu prirodzenú vegetáciu v hodnotenom území tvoria dubovo-hrabové lesy karpatské príp. dobové a dubovo-cerové lesy. (in: Atlas krajiny SR, 2002)

Dubovo-hrabové lesy karpatské

Štruktúra a ekológia: Porasty duba zimného a hraba, najčastejšie s prímiesou buka, menej ďalších drevín, na rôznorodých geologických podložiach a hlbších pôdach typu kambizemí s dostatkom živín. Podrast má „travný“ charakter, výrazne sa uplatňuje *Carex pilosa*, prítomné sú mezofilné druhy, druhy typické pre bučiny, ako aj druhy dubín.

Druhovité zloženie: *Acer campestre*, *Cerasus avium*, *Carpinus betulus*, *Corylus aveiiana*, *Fagus sylvatica*, *Loniceraxylosteum*, *Quercus petraea* agg., *Swida sanguinea*, *Tilia cordata*, *Ajuga reptans*, *Anemone nemorosa*, *Campanula rapunculioides*, *C. trachelium*, *Carex digitata*, *C. pilosa*, *Convallaria majalis*, *Cruciata glabra*, *Dactylis polygama*, *Dentaria bulbifera*, *Festuca drymeja*, *F. heterophylla*, *Fragaria vesca*, *Gaieobdolon luteum* agg., *Galium odoratum*, *G. schultesii*, *G. sylvaticum*, *Lathyrus niger*, *L. vernus*, *Meiampyrum nemorosum*, *Meica uniflora*, *Meiittis melissophyium*, *Poa nemoralis*, *Polygonatum multiflorum*, *Puimonia officialis* agg., *Ranunculus auricomus* agg., *Securigera elegans*, *Steilaria holostea*, *Symphytum tuberosum*, *Tithymalus amygdaloides*, *Veronica chamaedrys*, *Viola reichenbachiana*, *Waidsteinia geoides*.

Dubové a dubovo-cerové lesy

Štruktúra a ekológia: Porasty dubov s výraznejšou účasťou cera na kyslejších iimerizovaných hnedozemiach, na sprašových príkrovoch alebo na degradovaných čiernozemiach na sprašiach. Typické sú ťažšie, ílovité pôdy, ktoré sú na jar vlhké, v lete alebo v období väčšieho sucha presychajú. Krovinové poschodie je spravidla dobre vyvinuté. Bylinná synúziu tvoria druhy znášajúce zamokrenie a ysychanie pôd, mezofilné a acidofilné druhy, významne sa uplatňujú teplomilné a lesostepné prvky.

Druhovité zloženie: *Acer campestre*, *Comus mas*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus spinosa*, *Quercus cerris*, *Q. petraea* agg., *Q. robur* agg., *Swida sanguinea*, *Carex montana*, *Lathyrus niger*, *Lembotropis nigricans*, *Luzia iuzuloides*, *Lychnis coronaria*, *Meica pieta*, *Meiittis melissophyium*, *Poa angustifolia*, *Potentilla aiba*, *Primula veris*, *Puimonia murina*, *Serratia tinctoria*, *Vicia cassubica*, *Veronica officinalis*, *Waidsteinia geoides*.

Reálna vegetácia - dendrológia

Nakoľko bola mapovaná lokalita v minulosti využívaná ako záhradkárská oblasť prevládajú v druhovom zložení listnaté produkčné dreviny, ihličnany sa nachádzajú najmä na verejnom priestore v zelenom páspe popri komunikácii.

Pri terénnom mapovaní boli na pozemku identifikované jedince druhu *Negundo aceroides*, ktorý je v zmysle platnej legislatívy definovaný ako nepôvodný invázny druh, na výrub ktorého nie je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody, ale jeho odstránenie je potrebné vykonať v súlade s usmerneniami.

V snahe zachovať perspektívne jedince v blízkosti stavby, ktoré je možné popri prebiehajúcej stavebnej činnosti v území ponechať, je potrebné počas stavebnej činnosti na ploche stromy chrániť pred poškodením v zmysle normy STN 83 7010 „Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie“ a arboristického štandardu „Ochrana drevín pri stavebnej činnosti“, /viď nižšie „Ochrana jestvujúcich stromov a porastov“/

Podklady

Podklady na spracovanie dokumentácie boli dodané od generálneho projektanta. Jedná sa o koordinačnú situáciu, plošné koeficienty a presne zamerané podklady.

Návrh a popis riešenia

Návrh architektonicko-krajinárskych úprav zohľadňuje viaceré požiadavky, ktoré sú na danú plochu kladené z hľadiska začlenenia celého súboru do okolitej krajiny. Jednotlivé prvky zelene budú zohľadňovať a reflektovať v prvom rade na prirodzený ráz krajiny, do ktorej budú objekty zasadené a v neposlednej miere budú zohľadňovať všetky plánované funkcie a spôsoby využívania priestoru. Nakoľko ide o rezidenčný priestor, je tu požiadavka na vysoké estetické pôsobenie výsadbí počas celého roka, vhodné doplnenie architektúry budov zeleňou, zlepšovanie lokálnej mikroklimy s ohľadom na prebiehajúcu klimatickú zmenu a vytvorenie príjemného prostredia pre jeho obyvateľov.

Koncept zelene v riešenom území uvažuje s využitím potenciálu prilehlého lesa za západnou hranicou pozemku a jeho vtiahnutie priamo do riešeného územia.

Funkčne je možné priestor rozdeliť do nasledujúcich zón:

- Mestská zóna s mestským charakterom priestorov a urbánymi formami zelene. Zeleň funguje ako sprevádzajúci prvok lokálnych námestí verejných priestorov a občianskej vybavenosti a tiež ako izolačný prvok keďže sa nachádza v blízkosti rušnej komunikácie - dominujú alejové výsadby a okrasné výsadby s vysokou atraktivitou.
- Parková zóna - prírodnejšie charakter zelene vytvárajúci priestor pre oddych, relax a zároveň podporujúci život v komunite - komunitné záhrady, parkové trávniky skupinové výsadby stromov, použitie ovocných druhov stromov rozvoľnené výsadby, terasové záhrady, druhová pestrosť.
- Lesná zóna prechod do lesného prostredia výsady podporujúce pocit súkromia charakter zelene a druhové zloženie na základe prirodzenej potenciálnej vegetácie

Na vymedzenie jednotlivých funkčných zón budú použité rôzne formy zelene:

- Výrazným krajinotvorným prvkom budú alejové príp. skupinové výsadby stromov, ktoré vo vertikálnom smere prenesú 'kúsok lesa' priamo do obytnej zóny a v horizontálnom smere zabezpečia jednak oddelenie celého rezidenčného komplexu od rušnej komunikácie a taktiež vymedzenie a oddelenie jednotlivých funkčných zón
- Plochy budú tiež doplnené výsadbami kríkov, živých plotov a kvitnúcich trvaliek, ktoré celý priestor zatrávnia a zabezpečia mu premenlivosť vo farbách štruktúrach a textúrach počas celého vegetačného obdobia
- Terasovité terénne modelácie určujú charakter a vzhľad zelene a vytvárajú možnosti pre využitie rôznych foriem zelene, výrazná členitosť územia tiež dáva priestor pre využitie kreatívnych riešení - detské herné prvky na mieru a pod.

Zámerom je vytvorenie kvalitného priestoru s hľadiska hygienickej, mikroklimatickej a estetickej funkcie zelene. Hlavný dôraz je kladený na umiestnenie dostatočného množstva plošných a priestorových prvkov zelene s ohľadom na prirodzenú potenciálnu vegetáciu, autochtónne druhy vhodné do podmienok mestského prostredia a rozmanitosť druhovej skladby.

Návrh počíta s výsadbou 453 ks vzrastlých stromov s nasledovným druhovým zložením a veľkostnými kategóriami (viď nižšie tabuľka). Sumárna spoločenská hodnota predstavuje 282 747,01 €.

Tabuľka 15 NAVRHOVANÉ DRUHOVÉ ZLOŽENIE VÝSADIEB

Značka	NÓZOV	Obvod kmeňa	Počet ks	Spoločenská hodnota (EUR)	Prírážkový index	Spoločenská hodnota (EUR)
QC	STROMY Quercus cerris	0k31-35	25	176	1.1 1 -3	9867
FE	Fraxinus excelsior Atlas'	0k36-40	30	322	1 1.4 U	17581.2
QP	CHJercus petraea	0k31-35	15	276	1.1 1 1.3	5920.2
PA	Platanus acerifolia 'Pyramidalis	0k41-45	25	415	1.1 1.4 1.3	20770.75
AP	Acer platanoides Errieraid Quee	0k41-45	50	415	1.1 1.4 1.3	41541.5
TE	Tilia europaea 'Pallida'	0k41-45	35	415	1.1 1.4 1.3	29079.05
TC	Tilia cordata 'Rancho	0k41-45	35	415	1.1 1.4 1.3	29079.05
FA	Fraxinus angustifolia 'Raywood'	ok36-40	20	322	1 1.4 1.3	11720.8
AC	Acer campestre 'Elsriik '	ok36-40	40	322	1 1.4 1.3	23441.6
uc	Ulmus 'Clusus'	0k36-40	20	322	1.1 1.4 1.3	12892.8
UD	Ulmus 'Dodoens'	0k36-40	25	322	1.1 1.4 1.3	16116.1
ZS	Zelkoda serrata	0k31-35	15	276	1 1 1.3	5382
MA	Morus alba 'Macrophylla	0k36-40	5	322	1 1.4 1.3	2930.2
MV	Morus nigra 'Trnavská'	ok36-40	5	322	1 1.4 1.3	2930.2
PA	Prunus avium 'Lapins	0k31-35	5	276	0.9 1.4 1.3	2264.44
CM	Cornus mas	ok31-35	2a	276	0.9 1 1.3	904176
PA	Sorbus aucuparia 'Edulis'	ok31-35	20	276	0.9 1.4 1.3	904 1 76
ME	Malus Eversie	ok31-35	15	276	0.9 1.4 1.3	678132
P,V	Pinus nigra	0k36-40	25	461	1.1 1 1.3	16480.75
PM	Pseudotsuga menziesi	0k36-40	15	461	1.1 1 1.3	9883.45
	SPOLU		453		1 1	282747.01

Prírážkový index:

*1 index - dĺžkovosti podľa prílohy č. 35 Vyhlášky č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,

*2 index - drevo predstavuje taxón alebo taxonoid guľovitý, previsnutý alebo vertikálny tvaru, taxón s odlišnosťou v tvare alebo farbe listov alebo kvetov, taxón pomaly rastúci a zakrslý alebo taxón vzácny z hľadiska introdukcie alebo taxonomicky alebo geograficky vzácny

*3 index - drevo rastie v stromoradiach, v brehových porastoch, vo vetrolamoch, v parkoch, v botanických záhradách, v arborétach, v zoologických záhradách, v okolí priemyselných, poľnohospodárskych alebo iných hospodárskych objektov, v okolí sociálnych alebo zdravotníckych zariadení, v cintorínoch alebo je súčasťou verejnej zelene

V území sa budú realizovať rozsiahle sadové úpravy výsadbami vzrastlých stromov príp. krovitých skupín vyššie uvedených veľkostných kategórií, ktorých celková spoločenská hodnota pokryje, dokonca prevyší spoločenskú hodnotu drevín určených na výrub. Z nášho hľadiska preto nie je potrebné udeľovať žiadateľovi žiadnu ďalšiu náhradnú výsadbu, resp. je možné plánované výsadby brať ako adekvátnu kompenzáciu náhradnej výsadby, nakoľko bude naplnená požadovaná spoločenská hodnota vysadených drevín a tiež bude zabezpečená odborná povýsadbová starostlivosť o výsadby v prvých 3 rokoch po výsadbe a aj v nasledujúcom období.

Technológia výsadiieb

Príprava územia

Plochy na rastlom teréne

Pred začatím stavebnej činnosti bude vykonané odstránenie humusovej vrstvy z pôlty, ktoré sú dotknuté plánovanou činnosťou/za predpokladu, že sa na riešenej ploche nachádzajú plochy s kvalitatívne vhodnou vrchnou vrstvou pôdy/ v hrúbke podľa geologického prieskumu, a jej uskladnenie na depóniu pre konečné terénne a vegetačné úpravy na rastlom teréne. Skrávku ornice je vhodné vykonať v mimohniezdnom období vtákov (hlavné hniezdne obdobie: február - jún).

Vegetačné úpravy budú riešené v nadväznosti na zemné práce, ktoré riešia odhumusovanie, skladovanie, ošetrovanie a finálne rozprestretie skladovanej zeminy. Plochy pripravené na výsadby musia byť bez nerovností a zbavené stavebných zvyškov.

Pred samotnou navážkou je dôležité vykonať prípravu planiny a to obrobením pôdy a rozrušením zhutnených plôch aspoň do hĺbky 30cm aby sme zabezpečili dostatočné prepojenie s navázanou vegetačnou vrstvou. Na miesta určené pre sadovnícke úpravy bude na prírodný terén navezená min. 20 cm vrstva zeminy, ktorá bude upravená do roviny a odburinená.

Na konštrukciách, kde je plánovaná zeleň musí byť zhotovený drenážno akumulčný systém z ochrannnej geotextílie, nopovej fólie a filtračnej geotextílie. Na túto vrstvu bude navezený špeciálny intenzívny strešný substrát vo vrstvách od 1,5 do 2 m, ktorý spĺňa štandardy pre navrhovanie, realizáciu a údržbu zelených striech (viď publikácia Vegetační souvrství zelených střech — ŠTANDARDY PRO NAVRHOVÁNÍ, PROVÁDĚNÍ A ÚDRŽBU, vydáva Svaz zakládání a údržby zelené ČR).

Rastliny je potrebné vysádzať s prihliadnutím na biotechnické požiadavky. Kontajnerované rastliny je možné vysádzať počas celého vegetačného obdobia, prostokorenné sadenice je treba vysádzať v skorú jar alebo neskorú jeseň.

Výsadba stromov a krov

Výsadba drevín sa riadi platnou technickou normou STN 83 7010 "Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie". Počas výsadby je nutné zohľadniť hlavné požiadavky na prípravu stanovišťa, výsadbu, kotvenie, zavlažovanie a následnú povýsadbovú kontrolu a údržbu. Použitý rastlinný materiál musí pochádzať zo škôlkarských výpestkov I. triedy akosti čo predstavuje jedince zdravé bez chorôb a škodcov s habitom zodpovedajúcim znakom daného druhu (kultivaru), bez deformácií a znakov poškodenia. Stromy osádzať na rovnakú výšku ako rásli v okrasnej škôlke. Po výsadbe budú na novovysadené dreviny osadené vodné vaky, ktoré znižujú riziko vyschnutia dreviny, šetria náklady spojené so zavlažovaním, pomáhajú drevinám k rastu a zvyšujú šancu na ich užitie. Je potrebné tiež vytvoriť pre každý strom výsadbovú misu a zalíť ju vodou. Povrch výsadbovej jamy sa prekryje mulčovacími materiálmi - drvená borovicová kôra o minimálnej hrúbke 10 cm. Výsadbu treba zrealizovať vo vhodnom agrotechnickom termíne t.j. v mimovegetačnom období. Výsadbu krov je potrebné realizovať na vopred pripravenom, odburinenom a vyrovnanom stanovišti. Na podporu rastu sa kry hnoja zásobným tabletovým hnojivom. Nevyhnutné je mulčovanie mladých výsadiieb borovicovou kôrou, prípadne kamennou drťou, ktoré zabráňujú prerastaniu buriny a udržiavajú vlhkosť vo výsadbách. Po výsadbe je nutné odstrániť poškodené časti rastlín, prípadne vykonať správny rez drevín. Spon rastlín voliť s ohľadom na jednotlivé rastlinné druhy, a ich použitie vo vegetačných prvkoch tak, aby nedošlo k ich prehusteniu a potrebe prebierok porastov. Povýsadbová starostlivosť je orientovaná predovšetkým na kontrolu stability vysadených drevín, kontrolu zdravotného stavu a celkovej vitality drevín.

Výsadba trvaliek

Výsadby trvaliek sa riadia predovšetkým technickou normou STN 83 7016. Výsadbu trvaliek je potrebné realizovať na vopred pripravenom, odburinenom a vyrovnanom stanovišti. Na výsadbu sa navrhujú kontajnerované rastliny. Po výsadbe budú rastliny mulčované kamennou drťou/ alt. borovicovou kôrou podľa typu výsadiieb. Po výsadbe je nutné odstrániť poškodené časti rastlín. Na výsadbu bude použitý škôlkarský materiál 1 .tr., výsadbový spon rastlín je volený s ohľadom na jednotlivé rastlinné druhy, a ich použitie vo vegetačných prvkoch .

Založenie trávnikov

Plochy intenzívnych trávnikov navrhujeme realizovať použitím mačkových trávnych kobercov/alternatívne výsevom/. Koberce sa kladú po dôkladnom rozložení a urovnaní vrchnej časti substrátu. Nasleduje jemné pohrabanie celkového povrchu. Ďalším krokom je samotné ukladanie trávnych kobercov. Jednou zo známk kvality použitého trávneho koberca je jeho hrúbka. Tá by mala byť minimálne 2,5cm. Po uložení trávniku nasleduje prevaicovanie, ktoré odstráni možné nerovnosti spôsobené manipuláciou a trávnik

sa zaleje.

Zakladanie trávniku bude realizované podľa podmienok ČSN 83 90 01 (resp. obdoby platnej v SR). Travníky budú zakladané v súlade s ostatnou výstavbou, najlepšie po skončení všetkej stavebnej činnosti a v riadnom agrotechnickom termíne.

Pre dosiahnutie vysokého estetického pôsobenia a dobrého prosperovania výsadiieb je na plochách zelene uvažované s realizáciou automatického závlahového systému.

Starostlivosť

Následne po výsadbe je nutné zabezpečiť rozvojovú starostlivosť smerujúcu k dosiahnutiu cieľového stavu VP a následne udržiavaciu starostlivosť. Veľký dôraz je kladený na správny a pravidelný rez krov! Je potrebné podľa potreby odburiňovať a dopĺňať mulč. Potrebné je odstraňovať odumreté a poškodené časti rastlín. Dreviny je možné tvarovať podľa potreby. Potrebu zavlažovania je nutné regulovať podľa priebehu počasia. Všetky práce musia byť realizované odborne, v súlade s príslušnými STN.

Ochrana jestvujúcich stromov a porastov

Ochrana drevín si vyžaduje kvalitnú prípravu už pred samotným začatím stavebných prác, preto je nevyhnutné počítať s uvedenou investíciou v dostatočnom predstihu pred samotným zahájením stavebných prác i počas celej výstavby. Pri stavebných prácach musia byť dôsledne dodržiavané nasledujúce ustanovenia technológií vegetačných úprav v krajine, ochrane stromov, porastov a plôch pre vegetáciu pri stavebných činnostiach:

Ochrana vegetačných plôch, ochrana stromov pred mechanickým poškodením

- Chrániť vegetačné plochy oploštením o výške minimálne 1,8m, s bočným odstupom 1,5m od okraja plochy (oploštenie zároveň musí byť dostatočne priepustné pre svetlo).
- Ak nie je možné zaistiť ochranu celej koreňovej zóny oploštením, je nutné obaliť kmene ohrozené stavebnou činnosťou aspoň do výšky 2m, ohrozené vetvy sa musia vyviazať. Miesta zauzlenia je nutné vystlať.
- V koreňovom priestore (odkvapová línia koruny zväčšená o 1,5m, u stipovitých foriem o 5m) nesmie prebiehať žiadna skládka stavebných a iných hmôt.
- Ochrana koreňového priestoru pri hĺbení stavebných jám a iných hĺbkových výkopov
- hĺbené výkopy by sa nemali realizovať v koreňovom priestore. Ak sa tomu nedá vyhnúť, musí byť výkop realizovaný ručne, minimálne 2,5m od päty kmeňa.
- Pri hĺbení výkopu nesmú byť prerušené korene s priemerom väčším ako 3cm. Prípadné poranenia je nutné ošetriť, súčasnosti sa v území nenachádza takmer žiadna zeleň, väčšinu územia tvoria betónové alebo inak spevnené plochy. Hodnotné stromy sa v území nenachádzajú. V okrajových častiach územia rastie ruderalná vegetácia.

Bilancie navrhovanej sídelnej zelene

Výpočet koeficientu zelene						
	101 H (sever)				102 C (sever)	
	plocha sektora (m [^])		13 550		plocha sektora (m [^])	7 907
kategória zelene	plocha zelene (m [^])	koeficient zápočtu	započítat. plocha zelene	kategória zelene	plocha zelene (m [^])	započítat. plocha zelene
na rastlom teréne	2 463,3	1,0	2 463	na rastlom teréne	2 305	2 305
na podz. kon. krytie nad 2 m	1 564,0	0,9	1408	na podz. kon. krytie nad 2 m	412	371
na podz. kon. krytie nad 1 m	1 268,3	0,5	634	na podz. kon. krytie nad 1 m	331	166
na podz. kon. krytie nad 0,5 m	791,6	0,3	237	na podz. kon. krytie nad 0,5 m	428	128
spolu (m [^])			4 743	spolu (m [^])		2 970
KZ			0,35	KZ		0,38

Migračná štúdia

	101 M (juh)				102 C (juh)		
	plocha sektora (m^)		11 277		plocha sektora (m^)		17 324
kategória zelene	plocha zelene (m^)	koeficient zápočtu	započítat. plocha zelene	kategória zelene	plocha zelene (m^)	koeficient zápočtu	započítat. plocha zelene
na rastl. teréne				na rastl. teréne	6 232	1,0	6 232
	2 146	1,0	2 146				
na podz. kon. krytie nad 2 m	970	0,9	873	na podz. kon. krytie nad 2 m	1649	0,9	1484
na podz. kon. krytie nad 1 m	1006	0,5	503	na podz. kon. krytie nad 1 m	1142	0,5	571
na podz. kon. krytie nad 0,5 m				na podz. kon. krytie nad 0,5 m	1565	0,3	469
	1416	0,3	425				
spolu (m^)			3 947	spolu (m^)			8 756
KZ			0.35	KZ			0,51

Zdroj: -„Polyfunkčný súbor Medze“ Migračná štúdia, (EKOJET, s.r.o., 10/2022)

Riešené územie bolo sledované v rámci migračnej štúdie, vypracovanej pre potreby procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie navrhovanej činnosti Polyfunkčný súbor Medze, ako súčasť širšieho územia Krčace. Cieľom štúdie bolo sledovaním vyhodnotiť migračné trasy a druhy migrujúcich živočíchov. Migračná štúdia bola zverejnená v rámci procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie a verejnosť ako aj dotknuté orgány mali možnosť sa k nej vyjadriť.

Na základe výsledkov štúdie boli vyhodnotené hlavne 3 potencionálne migračné trasy. Následne boli vyhodnotené bariéry na týchto trasách.

Migračná trasa v rámci územia návrhu Urbanistickej štúdie zóny Medze (v Migračnej štúdii označovaná aj ako Koridor 1), ktorá je situovaná na pozemkoch v regulačnom bloku 1130 a v ochrannom pásme vedenia veľmi vysokého napätia, bola z hľadiska migrácie vyhodnotená v rámci jednaní so ŠOP SR - Správa CHKO Dunajské luhy ako neperspektívna. V migračnej štúdii sa uvádza, že lokalita je odporúčaná na samovývoj bez

momentálneho migračného potenciálu. Je to z dôvodu problematického križovania s cestnou komunikáciou a električkovou traťou, pričom na protihľej strane ulice M. Schneidera-Trnavského sa nachádzajú bariéry v území, ktoré znemožňujú plynulé pokračovanie trasy. Zároveň vedenie veľmi vysokého napätia má obmedzujúci vplyv na umiestnenie migračného objektu v území návrhu Urbanistickej štúdie zóny Medze. boli navrhnuté niektoré opatrenia, ktoré by odkláňali možný pohyb živočíchov k perspektívnym trasám. Z toho dôvodu je navrhovaná prírodná alebo umelá bariéra v podobe transparentného pletiva na západnej hranici riešeného územia okrem západnej hranice regulačného bloku 1130.

Migračná štúdia bola predložená dotknutým orgánom v rámci procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie navrhovanej činnosti Polyfunkčný súbor Medze. Medzi dotknutými orgánmi bolo aj Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ktoré vydalo k severnej časti územia kladné Záväzné stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k investičnej činnosti Polyfunkčný súbor MEDZE-SEVER zo dňa 12.9.2023 číslo MAGS OUIČ 43556/2023-461542.



10. Životné prostredie

Charakteristika existujúcich zdrojov znečistenia

Hlavnými zdrojmi znečistenia ovzdušia na území mesta Bratislava sú z bodových zdrojov priemyselne prevádzky, najmä chemický priemysel a energetika, z mobilných zdrojov automobilová doprava.

Z hľadiska priestorového rozloženia najvyššia produkcia znečisťujúcich látok zo zdrojov znečistenia ovzdušia je v okrese Bratislava II (Podunajské Biskupice, Ružinov, Vrakuňa), najnižší v okrese Bratislava I (Staré Mesto). Imisná situácia mesta Bratislavy je vyhodnocovaná na základe meraní na monitorovacích staniciach.

Ovzdušie v meste Bratislava a limity znečistenia

Nakoľko priamo v riešenom území nie je umiestnená žiadna monitorovacia stanica, ktorá by systematicky vyhodnocovala kvalitu ovzdušia, je nutné uvádzať hodnoty okolitých staníc. Z toho dôvodu je nutné uvádzať hodnoty považovať za orientačné a situáciu dokresľujúce.

V tabuľke uvádzame aktuálne namerané hodnoty.

Tabuľka 17 Znečistenie ovzdušia v okolí riešeného územia k 27.10.2023

Stanica	IKO	PM10	PM2.5	N02	O3	S02
BA - Kamenné nám.	7	7	7	-	-	-
BA - Trnavské Mýto	26	8	12	26	-	-
BA - Jeseniova	12	2	6	12	11	3
BA - Marmatova	18	5	2	18	8	1

Zhoršená kvalita ovzdušia
Dobrá kvalita ovzdušia

Zdroj: <http://www.shmu.sk/sk/?Daee=991&id=#tab>

Index kvality ovzdušia (IKO) je hodnotením aktuálneho stavu kvality ovzdušia v konkrétnom mieste a čase merania kvality ovzdušia, ku ktorému môžu byť priradené odporúčania aktivít pre obyvateľov vzhľadom k riziku vystavenia obyvateľstva krátkodobej expozícii. Tvori sa z údajov nameraných na monitorovacích staniciach národnej monitorovacej siete a ďalších vybraných reprezentatívnych meraní a informácií. Aktuálne zverejnené hodinové údaje majú len informatívny charakter, nie sú okamžite vyhodnocované. Iďdaje sa kontrolujú a vyhodnocujú na základe technických parametrov prístroja nasledujúci pracovný deň v ranných hodinách poverenými pracovníkmi SHMIJ.

Na webstránke sa publikujú len skontrolované údaje po tejto rannej kontrole koncentrácií znečisťujúcich látok za predchádzajúci deň.

o a GOúlitOm i

Oxidy dusíka (NO, NO2)

Oxid dusičitý je oveľa toxikejší ako oxid dusnatý. Pôsobí dráždivo na oči a horné cesty dýchacie. V pľúcach s vodou vytvára zmes kyselín HN02 a HN03, ktoré narúšajú normálnu funkciu pľúc. Vo vysokých koncentráciách (vo vonkajšom prostredí sa nevyskytujú) môžu vyvolať edém pľúc. NO2 má vyššiu afinitu k hemoglobínu ako kyslík, čím zhoršuje prenos kyslíka do tkanív. Pri extrémnych koncentráciách môže spôsobiť cyanózu. Oxidy dusíka zhoršujú choroby srdca, znižujú obranné schopnosti organizmu voči olinfekciám, najmä dýchacích ciest.

Oxid siričitý (SO2)

Oxid siričitý všeobecne zhoršuje choroby dýchacieho aparátu, srdcovo-cievneho systému, dráždi pľúca, oči a pokožku. Negatívny účinok SO2 zvyšuje jeho synergizmus s inými látkami, prítomnými v ovzduší (aerosolové častice obsahujúce napr. NaCl, Fe, Mn, U, As a niektoré uhľovodíky). Pôsobenie SO2 v organizme je komplexné. Môže priamo alebo v následnej radikálovej forme reagovať s molekulami iných látok. Známe sú napr. jeho reakcie s DNK (možnosť indukcie nádorového procesu) a s nenasýtenými lipidmi. SO2 oxiduje na SO3 a sírany. Kyselina sírová a sírany (najmä síran amonný) tiež vysoko agresívne pôsobia na organizmus. Negatívne účinky SO2 a jeho oxidačných produktov na flóru, faunu a rôzne materiály sú široko zdokumentované.

Ozón (O3)

Prízemný ozón je hlavnou zložkou fotochemického smogu - (letného typu vysokého znečistenia ovzdušia). Zvýšené koncentrácie ozónu dráždia oči a dýchací aparát. V extrémnych koncentráciách (aké sa vo

vonkajšom ovzduší nevyskytujú) môže vyvolať edém pľúc. Ozón reaguje s nenasýtenými uhľovodíkmi za produkcie vysoko reaktívnych voľných radikálov. Zvýšené koncentrácie ozónu znižujú fyzický výkon, zvyšujú citlivosť organizmu na bakteriálne infekcie, poškadzujú vegetáciu, rôzne materiály

Oxid uhľnatý (CO)

Oxid uhľnatý pôsobí toxicky na ľudský organizmus tak, že ľahko reaguje s hemoglobínom, pričom vzniká pomerne stailiálny komplex karbonylhemoglobín. Vázba medzi hemoglobínom a CO je asi 300-krát pevnejšia ako väzba hemoglobínu s kyslíkom. Krvné farbivo tým stráca schopnosť prenášať kyslík, ktorý je nevyhnutný pre životné procesy. Množstvo viazaného CO na hemoglobín závisí od jeho koncentrácie v ovzduší, od doby pôsobenia a činnosti osoby. Napr. koncentrácia 0,37% CO v ovzduší spôsobuje po dvojhodinovom vdychovaní smrť.

Environmentálna záťaž v území

V území sa nenachádza environmentálna záťaž vedená v registri environmentálnych záťaží Najbližšie environmentálne záťaže sa nachádzajú v širokom okolí - Devínska Nová Ves, čo nemá žiaden vplyv na riešené územie.

Povrchové vody

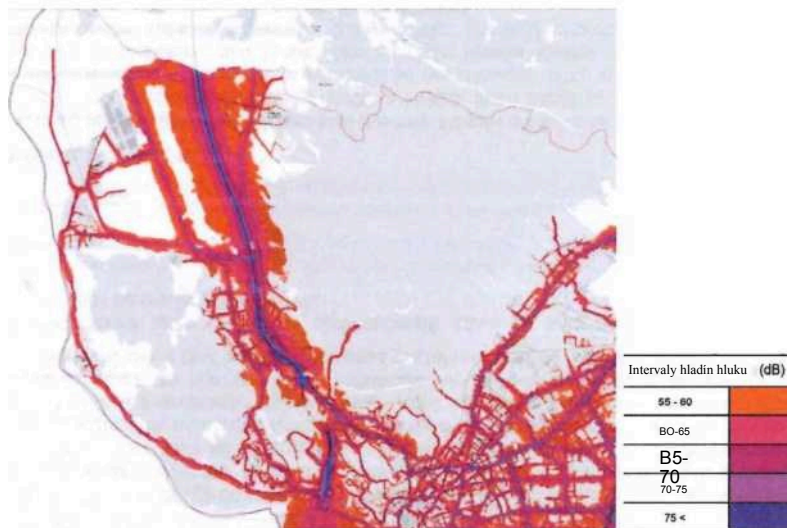
v území zóny sa žiadne povrchové toky nenachádzajú. Na základe záväznej regulácie v UPN hl.m.SR Bratislava uvádzame zásady, ktoré rešpektuje návrh riešenia UŠ :

- rešpektovať a chrániť vody vrátane vodných ekosystémov a od vód priamo závislých ekosystémov v krajine,
- zachovať a zlepšovať stav vód,
- účelne hospodáriť s vodou a zabezpečiť ich trvalo udržateľné využívanie,
- vytvoriť vhodné podmienky manažmentu povodí v rámci zlepšovania kvality životného prostredia a jeho zložiek,
- znižovať nepriaznivé účinky povodní a sucha,
- zabezpečiť funkčnosť vodných tokov a bezpečnosť vodných stavieb (zabezpečiť prietoknosť koryt a funkčnosť technických prvkov súvisiacich s protieróznou ochranou v poľnohospodársky využívaných krajine ai.).
- Chrániť vodné útvary povrchových vód a poľnohospodársky využívané pozemky na území Bratislavy zaradené do citlivých a zraniteľných oblastí (podľa Nariadenia vlády SR č. 617/2004 Z.z., ktorým sa ustanovujú citlivé oblasti a zraniteľné oblasti).
- V súlade s ust. § 4 ods.2 písm. a) zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami je jedným z preventívnych protipovodňových opatrení zadržiavanie zrážkových vód v mieste ich dopadu, resp. spomalenie povrchového odtoku v povodí.

V UŠ sú navrhnuté primerané opatrenia:

Na základe uvedeného zrážkové vody z riešeného územia (strechy objektov + pridružené spevnené plochy, komunikácie) sú v maximálnej miere zadržiavané v rámci vlastných pozemkov - v akumulačných objektoch.

Hluk



Obrázok 19 Hluková mapa dotknutého územia - deň

zdroj : <http://www.hlukovamapa.skyshh.ba.2021.html>

Legislatívne Je hluk v súčasnosti upravený Vyhláškou MZ SR č.549/2007 Z.z o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami. Vstupom do EÚ sa naša legislatíva harmonizovala s legislatívou EÚ, čo konkrétne znamená transpozíciu Smernice 2002/49/EC do zákona o verejnom zdravotníctve a do nariadenia vlády SR o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí. Pre Bratislavu bola spracovaná hluková mapa mesta, podľa ktorej uvádzame orientačnú hlukovú záťaž budúcej zástavby.

Z hlukovej mapy mesta je zjavné, že riešené územie je počas dňa takmer celé v zóne od 60 do 65 dB, v priestore komunikácie M. Sch. Trnavského je hladina hluku do 75 dB. Výstavba nových objektov pre bývanie je situovaná do hlukovo menej exponovanej polohy.

Hluk z cestnej dopravy

Sleduje sa len na vybranej komunikačnej sieti mesta Bratislava, ktorú predstavuje 362 úsekov dĺžky cca 330 km, počas dennej doby. Hlukovo citlivé funkcie ako napr. bývanie, školstvo, zdravotníctvo, sú situované pozdĺž 320 úsekov. Prekročenie povolenej hodnoty sa hodnotí na fasáde najbližších objektov v danom úseku.

Hluková záťaž je eliminovaná jednak samotnou hmotovo-priestorovou štruktúrou zóny a návrhom funkčného využitia objektov, ako aj stavebnými konštrukciami obvodového plášťa budov a kvalitou okien včítane zasklenia.

Obrázok 20 Hluková mapa dotknutého územia - noc

zdroj: http://www.hlukovamapa.sk/shm_ba.2021.html

Radónové riziko

Podľa odvodenej mapy radónového rizika M 1 : 25 000 sa celé záujmové územie nachádza v kategórii nízkeho až stredného radónového rizika (Hricko a kol. Geocomplex Bratislava, 1993). Pre jednotlivé objekty bude potrebné zabezpečiť podrobný radónový prieskum.

VYSVETLIVKY:

nízke radónové riziko stredné radónové riziko vysoké radónové riziko

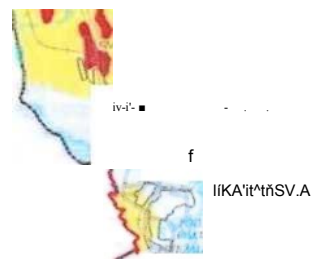
zdroj: <http://geoogy.sk/> (Štátny geologický ústav Dionýza Štúra)

Svetlotechnika

Celé riešené územie zóny je v oblasti s ekvivalentným uhlom tienenia 30°. Navrhnutá zástavba je štruktúrovaná tak, aby vyhovovala svetlotechnickým požiadavkám s ohľadom na dostatočné denné osvetlenie priestorov s trvalým pobytom ľudí.

Odstupy obytných domov sú navrhnuté s ohľadom na svetlotechnické požiadavky podľa STN 73 4301 na presnenie okolitých bytov a STN 73 0580 na denné osvetlenie okolitých obytných miestností.

V ďalších stupňoch PD budú riešené dispozície jednotlivých objektov a bude vykonaný svetlotechnický posudok navrhovaných stavieb.



Nakladanie s odpadmi

Odvoz a likvidácia odpadov z realizovanej zástavby sa bude riadiť zákonmi a vyhláškami platnými pre územie Bratislavy a MČ Dúbravka.

Pri posudzovaní stavu a návrhu nakladania s odpadmi vychádzame najmä z platných zákonov a vyhlášok odpadového hospodárstva, (ktoré sa v súčasnosti prispôbujú európskej legislatíve), zo spracovaných koncepcií a z iných dôležitých materiálov regionálneho a miestneho významu. Cieľom je dosiahnutie týchto zámerov;

- chrániť a zvyšovať kvalitu životného prostredia,
- prispievať k ochrane zdravia ľudí,
- účinne prispievať k obmedzovaniu využívania prírodných zdrojov.

Komunálny odpad je členený podľa využitia na tieto zložky:

- využiteľné (sklo, papier, kovový šrot),
- potenciálne využiteľné (opotrebované pneumatiky, odpad zo zelene, odpadové plasty, vraky ojazdených vozidiel),
- nevyužiteľné - problémové látky (odpadové olovené akumulátory, batérie s obsahom ortuť, nefunkčné ortuťové žiarivky, vyradené lieky a iný oddelene vytriedený domový odpad s obsahom škodlivín),
- zvyškový odpad.

Triedenie je zabezpečované duálnym spôsobom - kontajnerovým a kalendárovým spôsobom bezplatne zo zdrojov spoločnosti OLO (Odvoz a likvidácia odpadu), a.s. Bratislava.

Na riešenom území sa tiež budú produkovať ostatné druhy odpadov, ku ktorým patria odpady z demolácií, rekonštrukcií, výkopových prác a pod. Na území mesta existujú firmy s mobilnými zariadeniami, ktoré zabezpečujú triedenie, drvenie a ďalšie využitie stavebného odpadu. V okolí Bratislavy je vybudovaných niekoľko skládok pre tento druh odpadu.

Odpady špecifické pre zdravotnícke zariadenia, ktoré patria k nebezpečným odpadom sa zneškodňujú v spaľovni pre tento druh odpadu (spaľovňa Nemocnica Petržalka).

Odpad počas výstavby zóny

Počas výstavby je potrebné rešpektovať § 6 zákona NR SR č. 79/2015 O odpadoch a súvisiace ustanovenia zákona:

- (6) Pôvodca odpadu je povinný predchádzať vzniku odpadu zo svojej činnosti a obmedzovať jeho množstvo a nebezpečné vlastnosti. Odpad, vzniku ktorého nie je možné zabrániť, musí byť zhodnotený, prípadne zneškodnený v súlade s odsek 1 spôsobom, ktorý neohrozuje ľudské zdravie, životné prostredie a ktorý je v súlade s týmto zákonom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (7) Materiály a výrobky je potrebné využívať opätovným použitím, ak nie je možné alebo účelné predchádzanie vzniku odpadu.
- (8) Zhodnocovať odpad recykláciou umožňujúcou získavanie surovín je prípustné, ak nie je možné alebo účelné predchádzanie jeho vzniku alebo nie je možný a účelný postup podľa odseku 7.
- (9) Odpad je možné využívať ako zdroj energie, ak nie je možné alebo účelné predchádzanie jeho vzniku alebo nie je možný a účelný postup podľa odsekov 7 a 8.
- (10) Zneškodňovať odpad je možné spôsobom, ktorý neohrozuje zdravie ľudí a nepoškodzuje životné prostredie, ak nie je možné a účelné predchádzať jeho vzniku alebo nie je možný a účelný postup podľa odsekov 7 až 9.
- (11) Cieľe a záväzné limity odpadového hospodárstva sú ustanovené v prílohe č. 3.

Odpad z prevádzok po realizácii zóny

Odpady z prevádzok v riešenom území je potrebné ešte rozlíšiť na odpady z bytov, odpady z administratívy, obchodu a služieb a odpady z technického zázemia každého bloku.

Objekty novej zástavby majú spoločné niektoré technické zariadenia a garážové priestory. Predpokladom je, že OH jednotlivého objektu bude riešiť jeho správca a technicky bude riešené v 1 .NR resp. v úrovni terénu. Na zhromažďovanie komunálneho odpadu budú určené vlastné kontajnery, umiestnené na samostatných stojiskách a odvoz bude centrálne riešený firmou OLO, a.s.

Súčasťou OH bude aj triedenie zhodnotiteľných zložiek KO, ako sú obaly z papiera, plastov, zo skla a bioodpad.

11. Časová a vecná koordinácia výstavby v lokalite

Vzhľadom na pomerne veľký plošný rozsah riešeného/disponibilného územia sa výstavba v zóne môže realizovať postupne. Realizácia je rozložená do dlhšieho časového úseku hlavne z dôvodov výstavby dopravných koridorov a sietí technickej infraštruktúry. Podmienkou začatia výstavby je realizácia nasledovných krokov:

- realizácia prekládok a nových verejných sietí technickej infraštruktúry,
- realizácia cestných komunikácií vrátane napojení na existujúce cesty,
- výstavba nových trafostaníc.

Postup výstavby jednotlivých celkov sa predpokladá nasledovne:

- zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry podmieňujúce výstavbu v zóne,
- samotná výstavba objektov vrátane podzemných garáží,
- spevnené plochy, parkoviská
- sadové úpravy na podzemných konštrukciách a prepojenie na zeleň, detské ihriská.
- sadové úpravy, úpravy komunikácií a okolia.

Výstavba jednotlivých celkov začne pravdepodobne od celkov priľahlých k severnej časti zóny a bude pokračovať južným smerom.



Obrázok 21 Návrh etapizácie výstavby

12. Priemet návrhu do Zmien a doplnkov UPN hl.m.SR Bratislavy

Priemet návrhu do Zmien a doplnkov je spracovaný znázornením navrhovaných zmien do výrezov z výkresov, ktorých sa príslušná zmena týka.

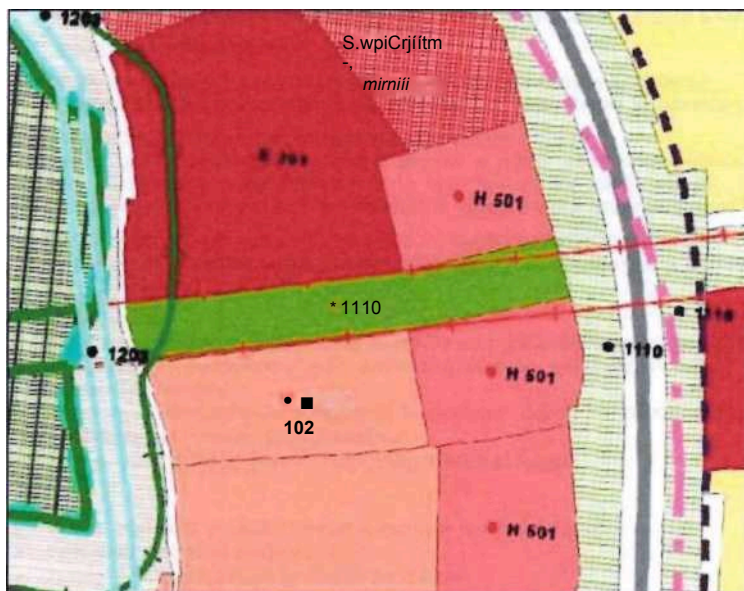
Pri regulácii územia sú regulačné prvky navrhnuté v súlade s metodikou ÚPN hl.m.SR Bratislavy.

A. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (2007), v znení zmien a doplnkov

Grafická časť - výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres

Územný plán hl.m.SR Bratislavy definuje v riešenom území nasledovné funkčné využitie:

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti 501 H - rozvojové územie
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu 201 E - rozvojové územie.
- málopodlažná zástavba obvodného územia 102 B - rozvojové územie



B. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy - Návrh zmien a doplnkov

B. 1 Grafická časť - výrez z výkresu č. 2.2 Regulačný výkres Návrh regulácie pre riešené územie:

Navrhované funkčné využitie:

- málopodlažná zástavba obvodného územia 102 C - rozvojové územie.
- viacpodlažná zástavba obvodného územia 101 H - rozvojové územie

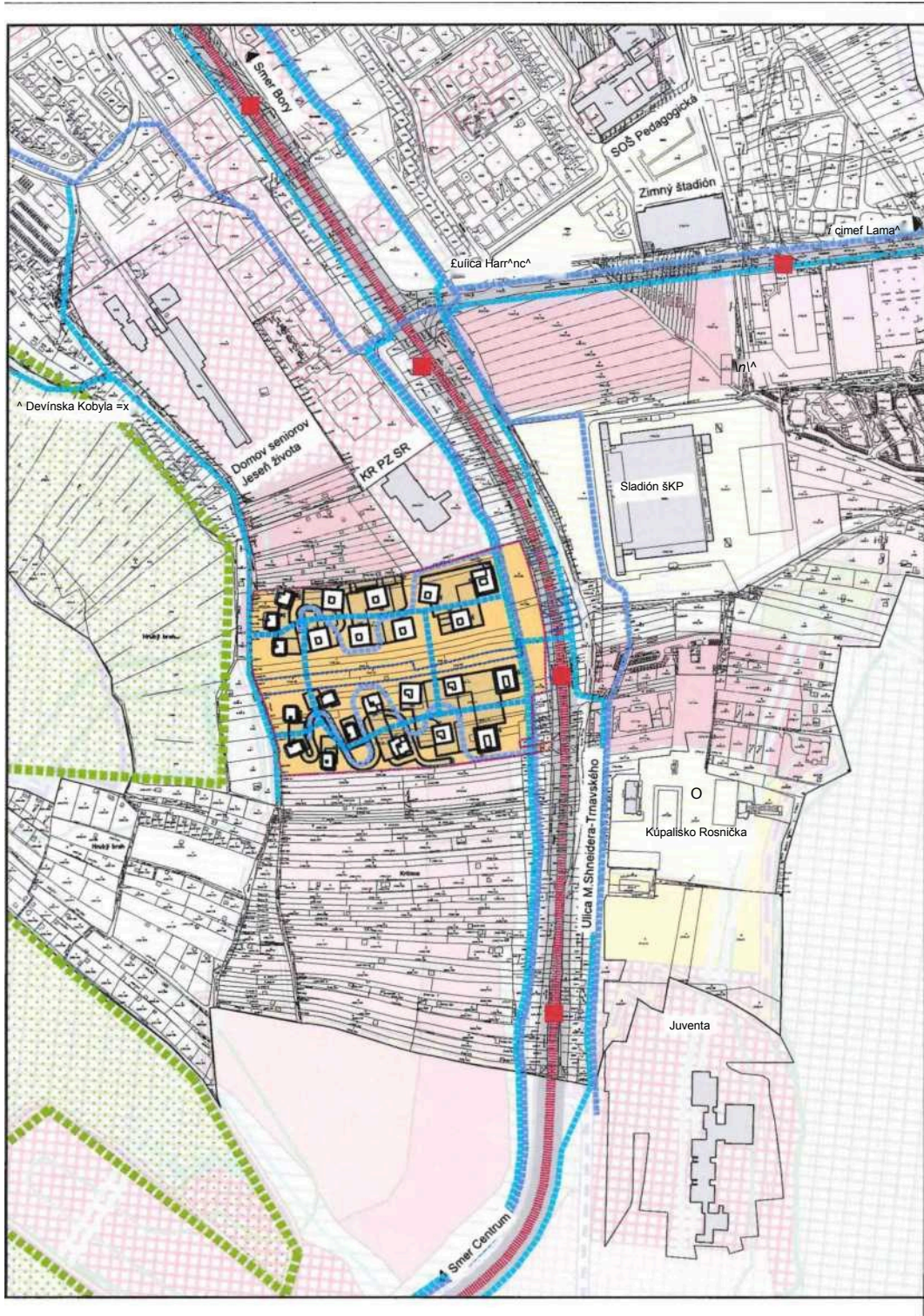


Tab.2. Regulytivy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto - mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0.2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600-1000 m ²	0,22	0,40
B	0.4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 500m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 -1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,4	0,10
C	0.6	102	Málopodlažná bytová zástavba	OV charakteru nákupných a obšlužných centier		
				RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, nákupné a obšlužné centrá, špecifické zariadenia OV	0,30	0,30
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	vhodné v prostredí zástavby rodinných domov	0,30	0,30
D	0.9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD-pozemky 180-240 m ²	0,45	0,20
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
					0,45	0,15
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno- spoločenských a obšlužných centier, špecifické areálové zariadenia		
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30
E	1.1	102	Málopodlažná bytová zástavba	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
				bytové domy - zástavba mestského typu		
					0,28	0,30
					0,55	0,10
		201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obšlužné a voľnočasové areály školstva	0,28	0,35
				OV areálového charakteru	0,28	0,35
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20
		301	Priemyselná výroba	areály	0,55	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20
					0,28	0,25
F	1.4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15
				bytové domy - viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				rozvoľnená zástavba OV	0,23	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25
G	1.6	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,30	0,25
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
H	2.1	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,23	0,20
				rozvoľnená zástavba	0,30	0,20
					0,30	0,20
					0,30	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20
I	2.4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,21	0,35
					0,21	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
		502	Zmiešané územia obchodu výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,26	0,30
					0,30	0,20
J	2.7	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,20	0,35
					0,20	0,35
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru s nárokom na vyšší podiel zelene	0,34	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,24	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25
					0,25	0,25
		502	Zmiešané územia obchodu výrobných a nevýrobných služieb	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,25
K	3.0	101	Viacpodlažná bytová zástavba	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,25	0,30
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,25	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,30
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,25	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,25	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15
L	3.3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.	
G	1.6	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,25	
					0,22	0,25	
					0,21	0,25	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,30	0,20	
				rozvoľnená zástavba	0,23	0,20	
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20	
		502	Zmiešané územia obchodu výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20	
H	2.1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,21	0,35	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10	
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15	
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25	
				zástavba mestského typu	0,30	0,25	
		502	Zmiešané územia obchodu výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,26	0,30	
I	2.4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy- rozvoľnená zástavba	0,20	0,35	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru s nárokom na vyšší podiel zelene	0,34	0,30	
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,24	0,30	
		501	Zmiešané územia bývania a občianska v'avenosť	rozvoľnená zástavba	0,26	0,25	
					0,25	0,25	
		J	2.7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36
zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štrktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27					0,25	
501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti			rozvoľnená zástavba	0,25	0,30	
K	3.0	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30	
				rozvoľnená zástavba	0,25	0,30	
			Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti				
L	3.3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci komplexov OV	0,30	0,30	

13. Grafická časť UŠ



EXISTUJÚCE PLOCHY A OBJEKTY	
	HLAVNÉ DOPRAVNÉ LÁNY
	TRAT ELEKTRICKÝ
	ZASTAVKY MHD
	EXISTUJÚCE A NAVRHOVANÉ HLAVNÉ CYKLOTRASY
	EXISTUJÚCE HLAVNÉ PIESIE TRASY
	HRANICA CHKO
	ÚZEMIE CHKO
	VÝZNAMNÉ OBJEKTY V OKOLI RIEŠENÉHO ÚZEMIA
	VÝZNAMNÉ AREÁLY V OKOLI RIEŠENÉHO ÚZEMIA

NAVRHOVANÉ FUNKČNÉ PLOCHY A OBJEKTY	
	RIEŠENÉ ÚZEMIE
	HRANICA MAJETKO-PRÁVNÉHO ÚZEMIA
	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
	NAVRHOVANÉ OBJEKTY
	NAVRHOVANÉ PODZEMNÉ OBJEKTY
	NAVRHOVANÉ CYKLOTRASY V RIEŠENOM ÚZEMÍ
	NAVRHOVANÉ PIESIE TRASY V RIEŠENOM ÚZEMÍ

Pj^<č'''e vyuit'ft Jierr s 11'Qt'02 • cb).'''

ui'm'e5t8c;lzo,'6né

[1' C': 02 • oby''' -e'n'e rczvojcvé

^ iOMOi-obdanska

r.osvenoststsb''Tove'-a 1^1 2u' 202' otčenski

v^fssveros:'r.^ovš [r~] 3C.S02 303 3G^y/jot-asuill-

ovené 11 3C'.5'02 303 3C'1-'.y'oba ror/ojc.-č

11-0'.'iC'2-sp'srtsuc'tioV'ény

r~] -0 ■, -02 - icon 'oz'.O.ovj

5C ■ 502 - :rr^4jané úzeť** s:áb

□ • :ot'<-i 502 • zft- esené úrsrr *

fo:-.-o_ova oC ■, bC 2 c03-

■ techn:cka vvbav'eros: s:eS =o.'snf.

oC, c02 c03-techn:cks vybsveroit

□ 70'102 703 7C-1 705.

dooreve s dcprvrt*.'h'ha'':-os:

705 -tioreve s dcpr:'.'-''v>.

bft'.'-05t rorvojo.'e

H 7C* 702,703 7C*1 705-éccfsví s

ffl úy'v'el ostr. -ne <31SIZ7b 8C'

8C>2 • dcoývecc p'-esto-/ s occ-

□ aové bosDQdarsr.-o sieb

8C' 802 - doo. /Bce p'-iesto.-y«

□ edpasové bosDod«rsr--o 'cr.o.Ov?

9C 902 90- vedns clec'a stovj-

s:ac zovane

90 ■ OC 2 @0 - vcd-' fi ciccé s

te<y rorvoj.-é 90 K'7'rc-^»-

B .ccin8 olec'ôStOk y imo ki:astrs

'CC' 1002 KOS - p'.f&dne

STec Zovsrift

00 1002 1c03-p'ix-dna ze 'oz.'o'ové

B -CO' 1002 1cc3-

p'irodfts=*'«'^.fro

kazdzira

^3 '^-C li2G1 i3G • rr.astská z*#1*

s'lab izovs'-á

III • '• 0. 1'201530 • rr-istska

!««'.' 'ozi-cqvá

1205 1202 5203. *204-

po'nc-pspocár»*:e'e'eft s c6de

stsb.lzcve-a

□ @9C' - p oc>^y 'arr.iii a py:er.-e

<c'lrtun ke-i'-t p'ocny

US

±0,000 = 194,000 m.n.m. BPV

06/2024

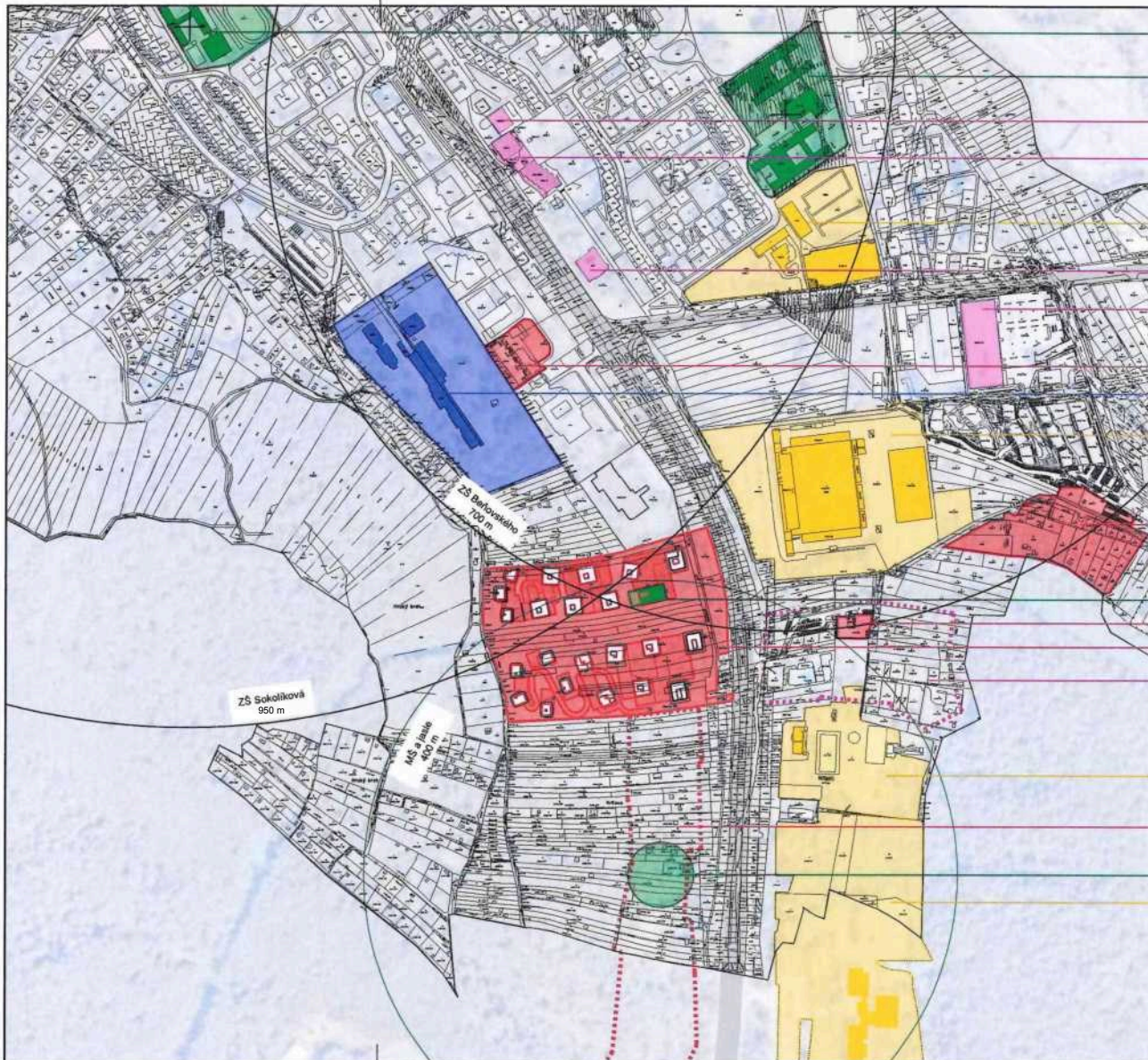
1:5000

Cistopis

Polyfunkčný súbor MEDZE

Širšie vzťahy





ZÁKLADNÁ ŠKOLA SOKOLIKOVA

ZÁKLADNÁ ŠKOLA BENOVSKÉHO

POŠTA

NAKUPNÉ CENTRUM / POTRAVINY

SPORTOVÝ AREÁL / ZIMNÝ STADIÓN

KOSTOL

POTRAVINY (KAUFLAND)

BYTOVÝ OBJEKT VO VÝSTAVBE

ZARIADENIE PRE SENIOROV

ŠPORTOVÝ AREÁL / FUTBALOVÝ ŠTADIÓN

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY POLIANKY
102 (Varianty C, D, E)

NAVRHOVANÁ SKÓLKA I JASLE

BYTOVÝ OBJEKT VO VÝSTAVBE

POLYFUNKČNÝ SÚBOR MEDZE

REGULAČNÝ BLOK 201 (70% OV)

SPORTOVÝ AREÁL KUPALISKO

REGULAČNÝ BLOK 501 (30% OV)

MOŽNÁ POLOHA PRE UMIESTNENIE
MŠ A DETSKÝCH JASLI

SPORTOVÝ AREÁL (JUVENTA)

UŠ

±0,000 = 194,000 m.n.m. BPV

06/2024

1:5000

Cistopis

Polyfunkčný súbor MEDZE

Siršie vzťahy - občianska vybavenosť

PANORAMA

U S

±0,000 = 194,000 m.n.m. BPV

06/2024

1:1000

Polyfunkčný súbor MEDZE

Komplexný urbanistický návrh

© 2024

PRÍLOHA C. 4
VZOR BUDÚCEJ ZMLUVY

Zmluva
o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva [k bytu/om a nebytovému/ým
priestoru/om]

uzatvorená v zmysle § 51 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ien „OZ“) a § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“)

(ďalej len „Zmluva“)

medzi

Nadobúdateľ;

	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
sídlo:	Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 00 603 481
IČO:	xxx
zastúpenie: bankové	xxx
spojenie: číslo účtu	SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx
(IBAN): variabilný	xxx
symbol: kontaktná	xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx
osoba:	

(ďalej len „Nadobúdateľ“)

a

Prevodca:

[obchodné meno]

sídlo:	xxx
IČO:	xxx
štatutárny orgán:	xxx
zápis:	Obchodný register Mestského súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx
bankové spojenie:	xxx
číslo účtu (IBAN):	SKxx xxxx xxxx xxxx xxxx
variabilný symbol:	xxx
kontaktná osoba:	xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „Prevodca“)

[Nadobúdateľa Prevodca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo jednotlivu ako „Zmluvné strana“]

Preambula

Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „Zmluva o spolupráci“), ktorá je súčasťou opatrení Nadobúdateľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Prevodca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Nadobúdateľa určité byty a nebytové priestory, výsledkom čoho je uzavretie tejto Zmluvy.

Prevodca je výlučným vlastníkom nehnuteľností bližšie špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy nachádzajúcich sa v katastrálnom území [xxx, obci xxx, okres xxx]. Účastníci tohto zmluvného vzťahu vedení Ich spoločným zámerom - prevodom vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z Prevodcu na Nadobúdateľa

a úpravou ich vzájomných vzťahov uzatvárajú v súlade s ustanovením § 51 OZ a § 5 zákona o vlastníctve bytov túto Zmluvu v nasledovnom znení.

Článok í Opis nehnuteľností

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie (podľa tohto sa v Zmluve upraví aj počet Bytov, Garáží a prípadne sa doplnia aj ďalšie položky (najmä Pivničné kobky)).]

- 1.1. [Prevodca je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území xxx, obci xxx, okres xxx;
- a) byt č. xxx (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúci sa na xxx .p. bytového domu v Bratislave na ul. xxx, vchod: xxx, so súp. č. **XXX**, (popis stavby: **xxx**), postaveného na pozemku pare. č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m² a pozemku pare. č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m² (ďalej len „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“). Byt evidovaný na liste vlastníctva č. **xxx** vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom;
- b) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
- c) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k zastavanému pozemku pare. č. xxx, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: xxx o výmere xxx m² (ďalej len „**zastavaný pozemok**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku**“)
- d) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu o veľkosti xxx k príľahlým pozemkom a to:
- pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m²;
 - pare.č. **xxx**, parcela registra „**xxx**“, druh pozemku: **xxx**, o výmere **xxx** m² (ďalej len „**príľahlé pozemky**“)
- (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch**“);
- e) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx k nebytovému priestoru - Priestor č. xxx (ďalej len „**Garáže č. xxx**“), druh nebytového priestoru: xxx, nachádzajúceho sa na xxx. p Bytového domu (uvedený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti xxx sa vzťahuje na oprávnenie užívať parkovacie státia č. xxx, xxx a xxx) (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx**“);
- f) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, evidovaný na liste vlastníctva č. xxx vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
- g) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku**“);
- h) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom o veľkosti xxx z xxx evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom**“);

- i) spoluvlastnícky podiel k pozemku pare. č. xxx, parcela registra „xxx“, druh pozemku: xxx, o výmere xxx m² (ďalej len „**pozemok 1**“), evidovaný na liste vlastníctva č. xxx Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom v nasledujúcich veľkostiach:
- spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1**“);
 - spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1 o veľkosti xxx (ďalej len „**spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. P2 k pozemku 1**“);
- (ďalej nehnuteľností uvedených pod písm. a) až l) spolu len ako „**Nehuteľnosti**“)]

Článok II Predmet Zmluvy

- 2.1. Predmetom Zmluvy je bezodplatný prevod vlastníckeho práva k Nehuteľnostiam z výlučného vlastníctva Prevodcu na Nadobúdateľa za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 2.1. Prevodca bezodplatne prevádza svoje vlastnícke právo k Nehuteľnostiam do výlučného vlastníctva Nadobúdateľa za podmienok stanovených v tejto Zmluve a Nadobúdateľ bezodplatne nadobúda prevádzané Nehuteľnosti so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými do svojho výlučného vlastníctva.

Článok III Popis Bytu, príslušenstva Bytu a nebytového priestoru

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 3.1. [Prevádzaný Byt sa nachádza na xxx p. Bytového domu. Predmetný Byt pozostáva z xxx obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie chodba, kuchynský kút, WG, kúpeľňa + WC, šatník, balkón s výmerou xxx m², terasa s výmerou xxx m².
- 3.2. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva (bez plochy balkónov a terasy) predstavuje xxx m².
- 3.3. Nebytový priestor - Garáže č. xxx je samostatný nebytový priestor v Bytovom dome určený na parkovanie osobných motorových vozidiel. Nachádza sa na xxx. p. Bytového domu a tvorí ho spoločná vnútorná komunikácia a spolu xxx parkovacích státí.
- 3.4. Celková podlahová plocha Garáží č. xxx je xxx m².
- 3.5. Spoluvlastnícky podiel na Garážach č. xxx je daný veľkosťou najmenej xxx, ktorý zodpovedá xxx parkovacím státiam, príslušnému podielu na spoločnej vnútornej komunikácii Garáží č. xxx, podielu najmenej vo výške xxx z celkového podielu Garáží č. xxx na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k príslušným pozemkom, čo predstavuje spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príslušným pozemkom o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti xxx z xxx, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku xxx o veľkosti xxx.]

Článok IV Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 4.1. [S vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu xxx.

- 4.2. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie
- 4.3. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú technologické zariadenie Bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Bytovému domu, a to aj keď, je umiestnené mimo Bytového domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka
- 4.4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Tento spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu predstavuje xxx a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx predstavuje xxx z podielu xxx.]

Článok V Úprava práv k pozemku

Uechnická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]

- 5.1. [Prevodca spolu s Bytom prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na príľahlých pozemkoch a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k Bytu na pozemku 1.
- 5.2. Prevodca spolu so spoluvlastníckym podielom na Garážach č. xxx prevádza na Nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zastavanom pozemku, spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k príľahlým pozemkom a spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx k pozemku 1.]

Článok VI

Technický stav prevádzaných Nehnuteľností

- 6.1 Prevodca oboznámil Nadobúdateľa so stavom prevádzaných Nehnuteľností a vyhlasuje, že mu nie sú známe Žiadne vady, na ktoré by mal Nadobúdateľa osobitne upozorniť.
- 6.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa pred uzavretím tejto Zmluvy oboznámil so stavom prevádzaných Nehnuteľností v rozsahu vyplývajúcom z úradnej evidencie katastra nehnuteľností a osobnou oí3hľadkou.
- 6.3 Prevodca vyhlasuje, že technický stav Nehnuteľností sa odo dňa obhliadky Nehnuteľností žiadnym spôsobom nezmenil,
- 6.4 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že ustanovenia tohto Článku si opätovne prečítali, na vykonaných prehláseniach naďalej trvajú. Ich znenie je im dôverne známe, a súhlasia s ním.
- 6.5 Prevodca zodpovedá počas záručnej doby za vady, ktoré vzniknú na Nehnuteľnostiach po jeho odovzdaní a prevzatí. Zmluvné strany sa dohodli na záručnej dobe v trvaní tridsaťšesť (36) mesiacov pokiaľ ide o stavebnú časť Nehnuteľností. Záručná doba na dodané technologické a ostatné zariadenia je v trvaní doby uvedenej v príslušnom záručnom liste, maximálne však 24 mesiacov. Záručná doba začína plynúť odo dňa podpisu odovzdávacieho protokolu k Nehnuteľnostiam *[Technická poznámka: Bude upravené v závislosti od konkrétnej špecifikácie.]*
- 6.6 Práva zo zodpovedností za vady nebude možné počas trvania záručnej doby uplatniť, pokiaľ:
- a) sa bude jednať o zjavné vady nezachytené v Protokole podľa bodu 10.1 tejto Zmluvy;
 - b) bude vada spôsobená neodborným zásahom tretej osoby a Prevodca takýto neodborný zásah bude vedieť preukázať (napr. odborným vyjadrením výrobcu alebo zhotoviteľa);
 - c) bude vada spôsobená vyššou mocou;
 - d) bude vada spôsobená zásahom Nadobúdateľa alebo jeho nájomcov;
 - e) bude vada spôsobená nesprávnym užívaním Nehnuteľností alebo ich nedostatočnou údržbou zo strany Nadobúdateľa, resp. tretích osôb alebo poškodením spôsobením treťou osobou (za tretiu osobu sa nepovažuje dodávateľ Prevodcu) alebo neprimeraným opotrebením.
- 6.7 Práva zo zodpovedností za vady musia byť uplatnené v záručnej dobe, avšak najneskôr do tridsiatich dní (30)

pracovných dní odo dňa kedy bolo možné vadu zistiť, inak tieto práva zanikajú.

Článok VII

Hodnota odovzdávaných a preberaných Nehnuteľností

- 7.1. Prevodca a Nadobúdateľ sa po vzájomnej dohode dohodli na bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam [•] *[Technická poznámka: Hodnotu prevádzaných nehnuteľností je potrebné špecifikovať jednotlivo pri každom Byte, Garáži, Pivnici, Pozemku]* špecifikovaným v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy. Dôvodom dojednania bezodplatného prevodu sú skutočnosti opísané v Zmluve o spolupráci, ktorá bola uzatvorená v rámci osobitnej spolupráce Zmluvných strán pri realizácii a politiky nájomného bývania v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislava, s čím Prevodca vyslovene súhlasil a bezodplatný prevod v plnom rozsahu akceptoval.
- 7.2 Hodnota Nehnuteľností špecifikovaných v Článku 1 bode 1.1 tejto Zmluvy je určená Prevodcom nasledovne:
- [Doplniť Nehnuteľnosti podľa Článku 1 bod 1.1 tejto Zmluvy, pri ktorých je potrebné uviesť hodnotu (byt, garáž, parkovacie státie, pivnica...)]

Článok VIII Správa Bytového domu

- 8.1 Prevodca oboznámili Nadobúdateľa, že správu domu zabezpečuje [spoločnosť xxx, so sídlom xxx, xxx, IČO: xxx], a je s ním uzatvorená zmluva o výkone správy.
- 8.2 Nadobúdateľ vyhlasuje, že sa ako výlučný vlastník Nehnuteľnosti bude podieľať na správe bytového domu a v zodpovedajúcom rozsahu pristupuje k existujúcej zmluve o výkone správy bytov a nebytových priestorov v tomto Bytovom dome v súlade s požiadavkami § 5 zákona o vlastníctve bytov.
- 8.3 Prevodca deklaruje potvrdením od správcu, že všetky platby súvisiace so správou a užívaním nehnuteľnosti má zaplatené. Potvrdenie - vyhlásenie, že vlastník Nehnuteľnosti nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním Nehnuteľnosti a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv predloží Nadobúdateľovi k návrhu na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam. Uvedené pokiaľ iba v prípade, ak nejde o prvý prevod v novopostavenom dome.

Článok IX Vyhlásenia Zmluvných strán

- 9.1. Prevodca vyhlasuje, že prevádzané Nehnuteľnosti;
- a) nie sú predmetom úradne registrovaných alebo iných práv tretích osôb, najmä nie záložných práv, nájomných práv, vecných bremien alebo práv držby či užívania (s výnimkou tých práv tretích osôb, ktoré sú výslovne uvedené v článku IX bodoch 9.2 a 9.3 Zmluvy);
 - b) nie sú predmetom žiadnych predkupných práv;
 - c) v súvislosti s nimi neboli uplatnené žiadne reštitučné ani iné nároky;
 - d) nie sú predmetom akýchkoľvek konaní ohľadne vyvlastnenia, vyrovnania alebo podobných konaní; a
 - e) nie sú predmetom akýchkoľvek súdnych, správnych, rozhodcovských, vykonávacích alebo iných konaní,
- ani neboli uplatnené žiadne relevantné právne nároky, ktoré by takéto konania mohli vyvolať.
- 9.2. Prevodca vyhlasuje, že neexistujú žiadne nesplnené splatné povinnosti, týkajúce sa prevádzaných Nehnuteľností, predovšetkým žiadne daňové, poplatkové, odvodové a iné povinnosti, ktoré vyplývajú z právneho predpisu alebo právoplatného a záväzného rozhodnutia akéhokoľvek orgánu, ktoré by zo zákona prešli prevodom vlastníctva k Nehnuteľnostiam na Nadobúdateľa.
- 9.3. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že na Nehnuteľnostiach je zriadená t'archa:
- [Technická poznámka: Môže byť doplnené v súlade s podmienkami Zmluvy o spolupráci.]*
- 9.4. Nadobúdateľ vyhlasuje, že si je vedomý, že podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je zo zákona zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome záložné právo k Bytu

a [k spoluvlastníckemu podielu na Garážach č. xxx na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx, ktoré urobí vlastníak Bytu a spoluvlastníckeho podielu na Garážach č. xxx.]

- 9.5. Prevodca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy prevádzané Nehnuteľnosti nepreviedol, nezaťažil žiadnym vecným bremenom (s výnimkou vecných bremien podľa bodu 9.3 tohto článku), iným právom v prospech tretej osoby a ani neuzatvoril zmluvu o budúcej zmluve, ktorá by mohla mať v budúcnosti takéto následky (okrem samotnej Zmluvy o spolupráci). Prevodca taktiež prehlasuje, že s inou osobou ako s Nadobúdateľom neuzavreli žiadnu Zmluvu, ktorá by tejto osobe umožňovala nadobudnúť Nehnuteľnosti do vlastníctva.
- 9.6. S účinnosťou od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam Nadobúdateľom na základe tejto Zmluvy Prevodca postupuje na Nadobúdateľa v zmysle § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky pohľadávky a práva a Nadobúdateľ preberá v súlade § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka všetky záväzky a povinnosti Prevodcu zo zmluvy uzavretej dňa (ďalej len „**Zmluva o spoločnom užívaní niektorých objektov**“), ktorej predmetom je úprava vzájomných práv a povinností účastníkov Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov týkajúcich sa správy inžinierskych sietí a iných objektov a prvkov spoločne slúžiacich Bytovému domu alebo bytom a nebytovým priestorom sa v ňom nachádzajúcim, nasledovným stavbám: [Bude doplnená identifikácia stavieb tvoriacich projekt], zastavanému pozemku, príľahlému pozemku a pozemkom zastavaným [budovami tvoriacimi Pro]jekt] a/alebo ich vlastníkom alebo spoluvlastníkom a úhrady nákladov spojených s prevádzkou, údržbou, opravou takýchto inžinierskych sietí a iných objektov a prvkov a iných obdobných nákladov, a to v rozsahu pohľadávok a práv, záväzkov a povinností súvisiacich s a/alebo vzťahujúcich sa na Nehnuteľnosti. Nadobúdateľ momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vstupuje do právneho postavenia Prevodcu ako účastníka Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov, ktoré má Prevodca ako vlastníak Nehnuteľnosti. Ostatní účastníci Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov udelili k prevzatíu záväzkov a povinností Prevodcu Nadobúdateľom v zmysle tohto bodu 13.4 Zmluvy svoj súhlas a aj Nadobúdateľ súhlasí, aby v prípade prevodu iných bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome daný predávajúci previedol svoje práva a povinnosti zo Zmluvy o spoločnom užívaní niektorých objektov na nového vlastníka.

Článok X

Odobzdanie Nehnuteľností a nadobudnutie vlastníctva k nim

- 10.1. Prevodca Nehnuteľností vypracuje v zmysle tejto Zmluvy a odovzdá Nadobúdateľovi do desiatich (10) pracovných dní odo dňa uzavretia tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatíu Nehnuteľností spíšu Prevodca a Nadobúdateľ preberací protokol, ktorý musí byť podpísaný Prevodcom aj Nadobúdateľom.
- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že do desiatich (10) pracovných dní odo dňa podpisu preberacieho protokolu podľa Článku 10 bodu 10.1 Zmluvy urobia všetky opatrenia na ohlásenie zmeny vlastníctva Nehnuteľnosti v súvislosti s úhradami platieb všetkých služieb a dodávok spojených s užívaním Nehnuteľnosti, najmä v súvislosti so správou domu, dodávkou elektrickej energie, plynu, odvozom domového odpadu a pod.
- 10.3. Prevodca sa zaväzuje, že ku dňu odovzdania Nehnuteľnosti uhradí všetky platby za služby a dodávky vymenované v Článku 10 bode 10.2 tohto článku Zmluvy.
- 10.4. Nadobúdateľ nadobudne na základe tejto Zmluvy vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálnym odborom, o povolení vkladu vlastníckeho práva Nadobúdateľa k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.
- 10.5. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom podpisu preberacieho protokolu prechádza na Nadobúdateľa nebezpečenstvo škody na Nehnuteľnostiach ako aj povinnosť uhrádzať všetky náklady spojené s užívaním Nehnuteľnosti, najmä ale nie výlučne náklady spojené s dodávkou médií najmä elektriny, vody, plynu, internetu, vodné stočné, odvoz komunálneho a iného odpadu.
- 10.6. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam podľa tejto Zmluvy podajú Zmluvné strany bezprostredne po podpise tejto Zmluvy a v súlade s podmienkami podľa Zmluvy o spolupráci.

článok XI Záverečné ustanovenia

- 11.1. Zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia ustanoveniami **01**, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 11.2. Zmluva nadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nadobúdateľa podľa § 47a ods. 1 OZ a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode Informácii) v znení neskorších predpisov.
- 11.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom Zmluvy nakladať.
- 11.4. Ak sa stane niektoré ustanovenie Zmluvy neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa táto neplatnosť Iných ustanovení Zmluvy, ktoré zostávajú naďalej platné a účinné. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie Zmluvy ustanovením platným a účinným, ktoré bude najlepšie zodpovedať pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do tohto času platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 11.5. Zmluva sa vyhotovuje v 8 (ôsmich) rovnopisoch, z toho Prevodca obdrží 2 (dva) rovnopisy. Nadobúdateľ 4 (štyri) rovnopisy po podpise tejto Zmluvy, 2 (dva) rovnopisy sú určené pre Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.
- 11.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluva vyjadruje Ich slobodnú a vážnu vôľu, že ju neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a dikciou a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa _____ V Bratislave, dňa _____

Nadobúdateľ:

Prevodca:

Hlavné mesto SR Bratislava

xxx

xxx xxx

xxx xxx

METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU V ZÁUJME BUDOVANIA PREDPOKLADOV NA ROZVOJ NÁJOMNÉHO BÝVANIA A ZVYŠOVANIE DOSTUPNOSTI BÝVANIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) prijalo na svojom zasadnutí dňa 18.2.2021 strategický dokument Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 - 2030 (ďalej len „Koncepcia“). Jedna z jeho piatich koncepcných kapitol sa venuje spolupráci so súkromným sektorom v oblasti bývania, kde je v rámci Priority č. 1: “Zvýšenie dostupnosti bývania vďaka spolupráci mesta so súkromným sektorom” definovaný konkrétny cieľ. **vypracovanie metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania** (ďalej len „metodika“). Tento dokument predstavuje uvedenú metodiku, podľa ktorej bude postupovať magistrát pri budovaní predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovanie dostupnosti bývania.

Východiská metodiky

Základným predpokladom vysokej úrovne života je dostupnosť bývania. Ako vyplýva z analytickej časti Koncepcie, Bratislava má dlhodobý problém s nedostatkom bytov na trhu a ich rastúcimi cenami, čím sa stáva bývanie menej dostupné pre široké skupiny obyvateľov. Hlavné mesto dlhodobo zanedbávalo viaceré zo svojich úloh v oblasti bývania, ako sú zadefinované v Koncepcii štátnej bytovej politiky a v predošlých rozvojových dokumentoch hlavného mesta. Súčasný stav mestskej bytovej politiky nezodpovedá zásadným výzvam, ktoré budú ovplyvňovať život v hlavnom meste v nasledujúcom desaťročí.

Pre zvýšenie dostupnosti bývania je potrebná dobrá spolupráca hlavného mesta so súkromným sektorom, vo verejnom záujme. Predovšetkým ide o výstavbu bytov, v situáciách, kedy samospráva nemá dostatok prostriedkov na vyriešenie dlhodobých problémov s dostupnosťou bývania. Je dôležité, aby súkromná výstavba reflektovala potreby obyvateľov, slúžila všetkým sociálnym skupinám a nebola v rozpore s verejným záujmom, vyjadreným najmä v modernom a aktuálnom územnom pláne.

Nedostatok vhodných rozvojových plôch s obytnou funkciou bráni výstavbe bytov a znižuje dostupnosť bývania v hlavnom meste. Jednou z rezerv sú plochy, ktoré boli do aktuálne platného Územného plánu hlavného mesta (ÚPN BA) z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, navrhnuté ako rozvojové, ale doteraz neboli využité na určené funkcie. Väčšina týchto pozemkov je vo vlastníctve súkromného sektora a ten, reagujúc na dlhodobý vysoký dopyt po bývaní, má záujem na zvýšení podielu funkcie bývania na ich pozemkoch.

Aby spolupráca medzi samosprávou a developermi bola funkčná a korektná, je potrebné vytvoriť transparentné pravidlá a pevný právny rámec. Nový model spolupráce hlavného mesta so súkromným sektorom je v záujme Bratislavy, vzhľadom na obojstranne výhodnú možnosť navýšenia počtu nájomných bytov pre hlavné mesto, ako aj navýšenia počtu komerčných bytov na trhu. Táto spolupráca na rozdiel od nákupu hotových bytov alebo vlastnej výstavby nevyžaduje priamy finančný vstup hlavného mesta a nevytláča súkromných aktérov z trhu.

Princípy metodiky

Základným cieľom hlavného mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia hlavného mesta. Hlavné mesto z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu hlavného mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.¹ Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Hlavné mesto presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a

¹ Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave: Právne stanovisko vo veci právnej povahy územného plánu, jeho doplnku či aktualizácie, ich právnej nárokovateľnosti a možnosti obstarávateľa podmieniť aktualizáciu územného plánu plnením v prospech obstarávateľa vo verejnom záujme. Právne stanovisko vyhotovené pre zadávateľa Hlavné mesto SR Bratislava, dňa 23.11.2020. K dispozícii online na: <https://bratislava.biob.core.windows.net/media/Default/Dokumentv/Pr%C3%A1vne%20stanovisko%20ku%20zmene%20%C3%BAzemn%C3%A9ho%20pl%C3%A1nu.pdf>.

pritom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie udržateľného rozvoja hlavného mesta.

V oblasti dostupnosti bývania udržateľný rozvoj predpokladá, že obyvatelia majú zabezpečené kvalitné a cenovo dostupné bývanie s primeranou mierou stability. Zlepšovanie podmienok na výstavbu bytov a vytváranie predpokladov pre ich nadobúdanie hlavným mestom sú jednou z priorit a je preto v akútnom verejnom záujme, aby hlavné mesto:

1. **pripravilo vhodné pozemky vo svojom vlastníctve**, prípadne aj pozemky vo vlastníctve štátu, **na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie);
2. **pripravilo vhodné pozemky v súkromnom vlastníctve na bytovú výstavbu z hľadiska územného plánovania** (zmenilo územný plán vtedy, ak prehodnotí nevyužívané rozvojové plochy ako potenciálne vhodné na zvýšenie podielu obytnej funkcie), pričom v tomto prípade by hlavné mesto malo nadobudnúť časť nadhodnoty, ktorú tak vytvorí súkromnému developerovi, v podobe bytového fondu.

Pri zmene územného plánu, ktorou sa zvyšuje kapacita súkromných pozemkov pre výstavbu bytov, vzniká za súčasných trhových podmienok potenciál väčšieho výnosu pre súkromného vlastníka. Hlavné mesto má za to, že v prípade odovzdania bytov na účely mestského nájomného bývania, by mala byť výmera podlahovej plochy príslušných bytov v m² vyňatá zo základu poplatku pre rozvoj v zmysle zákona o miestnom poplatku.[^] Konečné rozhodnutie je na príslušnej mestskej časti ako správcovi poplatku za rozvoj.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného a predvídateľného rámca pre spoluprácu súkromného vlastníka a hlavného mesta v zmysle priorit a cieľov Koncepcie mestskej bytovej politiky.

Koncepcia požaduje, aby boli spolupráce medzi developermi a hlavným mestom založené na nasledovných princípoch, ktoré sú v tejto metodike rozvinuté:

Spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie žiadostí. Dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu; Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkcie bývania vo vybranej lokalite; Metodika stanoví výpočet miery nadhodnoty, vzniknutej zmenou územného plánu v prospech zvýšenia podielu bývania;

Vzťah medzi hlavným mestom a developerom bude založený zmluvou s cieľom zabezpečiť právnu vymožiteľnosť dohody voči súkromnému vlastníkovi;

Dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta a ich predloženie na schválenie mestskému zastupiteľstvu;

- Napokon dôjde k prevodu určeného podielu bytov v rozsahu dohodnutej nadhodnoty do vlastníctva hlavného mesta.

Táto metodika obsahuje:

- A. Výberové kritériá pre záujemcov o zmeny územného plánu v kontexte tejto metodiky;
- B. Úpravu procesu spolupráce medzi hlavným mestom a záujemcami o zmeny územného plánu;
- C. Právne upozornenia a výhrady;
- D. Prílohy metodiky:
 1. Výpočet príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA;
 2. Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv;

[^]Zákon č. 447/2015 Z.z., o miestnom poplatku za rozvoj, v znení neskorších predpisov

3. Požiadavky hlavného mesta na nadobúdané byty;
4. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania Mestskej urbanistickej štúdie;
5. Indikatívny harmonogram procesu obstarávania a spracovania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA;
6. Formulár Žiadosti na zmenu územného plánu.

A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ

Hlavné mesto podporí zvyšovanie dostupnosti bývania primárne prostredníctvom budovania nových bytových domov s primeranou proporciou nájomného bývania tam, kde to bude urbanistickou štúdiou preverené a z jej verejného prerokovania preukázané, že lokalita, ktorá je navrhnutá na výstavbu nájomných bytov, spĺňa základné predpoklady pre budúcu možnú zmenu funkčného využitia na obytné územie.

Pri posudzovaní zámerov na zmeny územného plánu v kontexte budovania predpokladov pre dostupnosť bývania bude hlavné mesto vychádzať z nižšie uvedených zásad a kritérií.

A.1 Všeobecné zásady a predpoklady pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúce z územného plánu hlavného mesta:

1. **Zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolie prostredie** - pri príprave urbanistickej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v kapitole C.3 ÚPN BA[^], podkap. 3.2 Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a podkap. 3.3 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre centrum, vnútorné a vonkajšie hlavné mesto.
2. **Zásada minimálnej veľkosti lokality** - lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha. Požiadavka vyplýva z metodiky spracovania ÚPN BA.
3. **Zásada proporcionality zástavby** - pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné vychádzať pri overovaní intenzity zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území, s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území hlavného mesta.
4. **Návrh zmeny ÚPN BA predmetnej lokality nie je v rozpore s ÚPN R BSK/**

A. 2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

1. **Dostupnosť základnej občianskej vybavenosti** - areálové zariadenia MŠ, ZŠ (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti MŠ do 400m, ZŠ do 500m 1.stupeň/, ZŠ do 800m /2.stupeň/*), vstavané zariadenia (*súčasť paréru - ambulantná zdravotná starostlivosť 500m (optimálny dochádzkový rádius), stredisko zabezpečujúce sociálne služby a poradenstvo, obchody dennej potreby - potraviny a drogerie, zariadenia verejného stravovania a služieb*), preferovaná doplnujúca OV (*optimálny dochádzkový rádius: komunitné centrum 400m, dostupnosť k ihriskám pre mládež 400m, kluby pre kultúrnu činnosť*).
2. **Napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru** - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území. Zástavka MHD (*elektrická, trolejbus, autobus*), zastávka verejnej dopravy (*optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m pešom - 5 minút*). V riešenej lokalite je preferovaná prípojná miestna cyklotrasa.
3. **Udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou** (*napr. vo vnútroblokoch*), parkovo upravená zeleň (*parčík od 2000m², park od 5000m², optimálny dochádzkový rádius dostupnosti do 300m*) s dôrazom na priepustné povrchy a vodozadržné opatrenia a dostupnosť rekreácie v prírodnom prostredí.
4. **Lokalita sa nenachádza:**
 - a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na byty by predstavovali prekročenie

[^] územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN BA).

■ Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj z roku 2013 v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN R BSK).

zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobnéj zóny, logistického centra, na svahoch s nestabilným podložím), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannou izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;

- b) v pásme hygienickej ochrany (okolie Slovnafu, ČOV);
- c) podľa platného ÚPN BA vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti s kódom funkcie číslo 704 a 705, v území športu a v inundačných územiach.

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou infraštruktúry.

A. 3 Osobitné kritériá na preukázanie verejného záujmu:

Preukázanie existencie záväzku zo strany developera na prevod primeraného podielu z nadhodnoty v podobe mestských nájomných bytov na hlavné mesto (s odkazom na výpočet nadhodnoty podľa tejto metodiky), ktorý predstavuje osobitné naplnenie verejného záujmu zabezpečenia mestského nájomného bývania; a to prostredníctvom uzavretia zmluvy, ktorá bude formallzovať tieto podmienky spolupráce s hlavným mestom, a to najmä za podmienok, že:

dôjde k poskytnutiu zabezpečenia na naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu, a to v primeranej (aspoň čiastočnej) výške k hodnote nadhodnoty stanovenej hlavným mestom, pričom pre účely naplnenia verejného záujmu bude musieť developer predložiť zabezpečenie pred predložením návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu; v prípade, že mestské zastupiteľstvo návrh zmien a doplnkov neschválí, bude nadhodnota v plnom rozsahu uvoľnená; a vyhodnotenie výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie preukáže vhodnosť a opodstatnenosť urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality, v ktorej sa navrhuje realizácia projektu developera, a toto môže slúžiť ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov ÚPN BA.

Spôsob poskytnutia zabezpečenia je daný na výber developera. podľa jeho možností a to:

- ❖ bankovou zárukou; alebo
- ❖ zriadením záložného práva (Hlavné mesto je prvý záložný veriteľ) na pozemku, na ktorom má dôjsť k realizácii projektu; alebo
- ❖ ručiteľským prehlásením kredibilného ručiteľa, v odôvodnených prípadoch - posúdi Hlavné mesto; alebo
- ❖ vinkuláciou finančných prostriedkov na účte.

A. 4 Všeobecné kritériá:

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom hlavného mesta podporovať:

Efektívne využitie územných kapacít hlavného mesta;
Komplexné polyfunkčné prostredie;
Kvalitnú architektúru prostredníctvom posilnenia inštitútu verejných súťaží a participácie;
údržateľné verejné priestory a zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a vodozádržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;
Sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou bytov;
Ekonomickú výhodnosť.

B. PROCESNÝ POSTUP PRE POTENCIÁLNYCH ZÁUJEMCOV ZO SÚKROMNÉHO SEKTORA O SPOLUPRÁCU S HLAVNÝM MESTOM

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť hlavné mesto so žiadosťou na zmenu IJPN BA s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite. Žiadosti na spoluprácu s hlavným mestom centrálnne eviduje príslušná sekcia zodpovedná za spolupráce so súkromným sektorom v oblasti nájomného bývania (v čase vydania metodiky Sekcia nájomného bývania).
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa (pozri časti B.2 Kritériá pre výber žiadateľa) sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej sekcii zodpovednej za územný rozvoj (v čase vydania metodiky Sekcia územného rozvoja, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov (ďalej len „Príslušné oddelenie“)).
3. Príslušné oddelenie podnet posúdi podľa *Všeobecných zásad a predpokladov pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúcich z územného plánu, Optimálnych kritérií vhodnosti lokality pre obytnú funkciu, Všeobecných kritérií* (uvedené v častiach A1, A2 a A4) a primerane aj z pohľadu existencie predbežného jednostranného záväzku developera v rámci *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3, ktorých splnenie však bude v plnom rozsahu posúdené neskôr (viď bod 8 nižšie)). Súčinnosť pri posudzovaní podnetu zabezpečujú príslušné sekcie magistrátu a mestských organizácií (najmä Sekcia územného plánovania MIB a Sekcia dopravy magistrátu). Hlavné mesto následne pripraví súborné stanovisko k podnetu žiadateľa a informuje ho o tom, či jeho zámer splnil predbežné posúdenie súladu s kritériami, ako aj o ďalšom postupe.
4. V prípade, ak záujemca o spoluprácu splní kritériá pre výber žiadateľa a hlavné mesto mu zároveň odporučí spracovať urbanistickú štúdiu za účelom preverenia možnej zmeny ÚPN BA, môže následne žiadateľ postupovať tak, že si:
 - a) na vlastné náklady obstará **urbanistickú štúdiu (UŠ)** prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákona,[^]
 - b) môže požiadať o zaradenie navrhovanej lokality do **Mestskej urbanistickej štúdie (MUŠ)** výlučne na základe odporúčenia hlavného mesta, z dôvodu nevyhnutnej potreby koordinácie s ďalšími žiadateľmi v bezprostrednom okolí.
5. Podnety, ktoré hlavné mesto odporučí na spracovanie v **MUŠ** z dôvodu potreby ich vzájomnej koordinácie a o ktorých zaradenie do MUŠ zároveň žiadateľa požiadajú, bude hlavné mesto zbierať a zaraďovať priebežne. **Termín ukončenia zberu podnetov do MUŠ bude uvedený pri každej výzve osobitne.**
6. Podnety, ktoré budú overené MUŠ, alebo samostatne žiadateľom obstaranou a prerokovanou urbanistickou štúdiou, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať. **Termín, ku ktorému budú podnety vyhodnotené, bude stanovený pri každej výzve osobitne.** Obstaranie a spracovanie MUŠ je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 4. Všeobecné požiadavky na prerokovania UŠ sú uvedené v časti B.1.
7. Na základe vyhodnotenia bude pripravený Informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov (žiadateľmi samostatne obstaraných a prerokovaných UŠ a MUŠ). Informačný materiál bude predložený spravidla raz ročne na zasadnutie mestského zastupiteľstva.
8. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpečí hlavné mesto ako príslušný orgán územného plánovania za predpokladu splnenia *Osobitných kritérií na preukázanie verejného záujmu* (uvedené v časti A3). Obstaranie a spracovanie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA je z hľadiska procesného a časového schematicky spracované v prílohe č. 5.
9. Návrh zmien a doplnkov ÚPN BA sa prerokuje podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.
10. Po schválení zmien a doplnkov ÚPN BA zo strany Hlavného mesta bude žiadateľ povinný previesť hlavnému mestu za symbolickú odplatu určitý počet bytov o výmere ekvivalentnej proporcii nadhodnoty, ktorú zmenou ÚPN BA žiadateľ získa. **Vzorec výpočtu nadhodnoty** s komentárom je obsiahnutý v prílohe č. 1 (Výpočet príspevku pre hlavné mesto z nadhodnoty developera pri zmene ÚPN BA). Prevádzané byty sa majú nachádzať v lokalitách, pre ktoré sa mení ÚPN BA.

(mestské nájomné byty), no vo výnimočných prípadoch (napríklad ak z objektívnych dôvodov nie je možná realizácia pôvodného projektu) a za splnenia prísnych podmienok je možné poskytnúť na základe dohody s hlavným mestom aj byty v iných porovnateľných lokalitách.®

11. Právny vzťah medzi hlavným mestom a žiadateľom sa bude spravovať nepomenovanou zmluvou o spolupráci, ktorej návrh môže hlavné mesto predložiť žiadateľovi po predbežnom vyhodnotení prípustnosti žiadateľom navrhovanej zmeny ÚPN BA (podľa bodov 1.-7.), prípadne aj skôr (po vydaní kladného stanoviska zo strany hlavného mesta podľa bodu 3), s tým, že sa bude naďalej predpokladať realizácia vyššie uvedených bodov procesu posudzovania návrhu zmien ÚPN BA. Právne a komerčné podmienky zmlúv s rámcovým procesom spolupráce sú uvedené v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

B. 1 Všeobecné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie, obstaranej žiadateľom

S cieľom zabezpečiť rovnaký štandard urbanistických štúdií hlavné mesto formuluje nasledovné požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie obstaranej žiadateľom:

1. Návrh zadania UŠ sa predkladá na posúdenie a vyjadrenie hlavnému mestu. Návrh zadania UŠ bude v rámci prerokovania predložený na vyjadrenie hlavnému mestu, ako aj príslušnej mestskej časti, na ktorej území sa lokalita nachádza.
2. Hlavné mesto podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona vyjadruje svoj súhlas alebo nesúhlas so zadáním UŠ.^
3. Na základe súhlasu a v súlade so zadáním sa spracuje návrh UŠ vo variantoch.
4. Prerokovanie zadania a návrhu UŠ sa zabezpečí za účasti dotknutej verejnosti. Hlavné mesto podporuje participáciu s verejnosťou pri prerokovaní UŠ, najmä v súlade s princípmi a postupmi, ktoré vydá hlavné mesto.
5. Odporúčanie na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA sa preukazuje kladným prerokovaním UŠ s dotknutými orgánmi štátnej správy, s dotknutými mestskými časťami a s hlavným mestom.
6. Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na oprávnené záujmy mestských častí a dotknutej verejnosti.®
7. Po prerokovaní je UŠ podkladom pre prípravu návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
8. Výsledok prerokovania UŠ sa predloží ako informácia do mestského zastupiteľstva spolu s plánom zaradenia lokality do návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA.
9. Mestské zastupiteľstvo môže informáciu o prerokovaných urbanistických štúdiách spolu s návrhom na prípravu zmien a doplnkov ÚPN BA zobrať na vedomie, alebo prijať na jej podklade iné uznesenie.

B. 2 Kritériá pre výber žiadateľov

Hlavné mesto bude posudzovať žiadosti o zmenu územného plánu žiadateľov, ktorí preukážu splnenie nasledovných podmienok:

1. Žiadateľ predložil hlavnému mestu zámer zmien a doplnkov ÚPN BA v príslušnej lokalite spolu so zjednodušeným investičným zámerom, vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať, a návrhom zmien ÚPN BA, pričom žiadateľ zoberá do úvahy vyššie uvedené kritériá.

® Primárnym faktorom pre úspech mestskej politiky nájomného bývania je záujem nadobudnúť dostatočný počet bytov, a to aj v prípadoch, ak by konkrétny projekt v iokaiite, pre ktorú sa mení ÚPN BA, alebo objektívne reaiizovaný. Z pohľadu mestskej politiky nájomného bývania je preto výhodnejšie získať náhradné byty hoci aj v inej iokaiite ako uplatniť si iba peňažné nároky zo zmluvnej zodpovednosti developera. Hlavné mesto preto umožní vo výnimočných prípadoch, a za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta, aj nadobudnutie bytov v inej porovnateľnej iokaiite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie. Hlavné mesto zároveň v ďalšom období preskúma aj možnosť nadobudnutia už existujúcich bytov po zmene ÚPN BA v inej porovnateľnej iokaiite, ktoré sa budú dať využiť na nájomné bývanie skôr a to primárne v situácii, kedy bude možné časť plnenia zabezpečiť zo strany developera skôr ako v pôvodne zmluvne plánovanom termíne výstavby novostavby (avšak vždy za splnenia špecifických podmienok zabezpečujúcich naplnenie vyššie uvedeného verejného záujmu a ochranu záujmov hlavného mesta).

^ Ak hlavné mesto vyjadrí nesúhlas so zadáním, vyzve žiadateľa o prepracovanie zadania, prípadne sa žiadateľ môže rozhodnúť nepokračovať v procese.

® Hlavné mesto bude primerane prihliadať aj na záujmy obsiahnuté v iných koncepcných, strategických a výhľadových dokumentoch hlavného mesta a mestských podnikov.

2. Žiadateľ predložil hlavnému mestu preukázanie verejného záujmu v podobe predbežného výpočtu nadhodnoty.
3. Žiadateľ vo svojej žiadosti dôveryhodne preukázal vzťah k pozemku/om (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom pozemku etc.).
4. Žiadateľ bude pripravený poskytnúť dôveryhodné a primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy s hlavným mestom v kontexte zmien a doplnkov ÚPN BA, najmä poskytne požadované zabezpečenie, a to najneskôr v termínoch dohodnutých zmluvne s hlavným mestom, rámcovo uvedených v prílohe č. 2 tejto metodiky (Rámcový časový harmonogram k zmluve a komerčné a právne podmienky zmlúv).

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY:

Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu

Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Hlavné mesto sa preto nevie zaviazť ku zmene ÚPN BA. Podaním žiadosti nevznikajú žiadateľom žiadne nároky taktiež ohľadom zaradenia do Mestskej urbanistickej štúdie, ktoré je závislé od aktuálnych kapacít hlavného mesta a jeho útvarov. Vlastníci pozemkov, na ktoré sa v územnom pláne navrhujú nejaké zastavovacie podmienky, prípadne iné regulatívy, nemajú v zmysle Stavebného zákona právo na určité konkrétne podmienky či regulatívy. Tieto osoby môžu uplatňovať v procese obstarávania územného plánu námietky a pripomienky, zákon však neupravuje povinnosť orgánu územného plánovania tieto ich pripomienky či námietky v merite premietnuť do obsahu územnoplánovacej dokumentácie.

Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

V zmysle § 30 ods. 4 stavebného zákona sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN BA nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Hlavné mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží návrh zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Všetky časové termíny uvedené v tejto metodike sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

Hlavné mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

Pokiaľ počas procesu získavania záujmu o zmeny územného plánu vyvstane na základe právnych predpisov, poznatkov a dát nevyhnutná zmena v nastavených kritériách, hlavné mesto si v tomto ohľade v odôvodnených prípadoch vyhradzuje možnosť výnimočne doplniť resp. upraviť relevantné kritériá.

Metodika výpočtu nadhodnoty sa môže zmeniť

Metodika výpočtu nadhodnoty bude ustálená v čase vyhlásenia výzvy na predkladanie záujmu o zmenu územného plánu. V prípade potreby je možné zmeniť aj vzorec výpočtu nadhodnoty s účinnosťou od ďalšej výzvy.

Príloha č. 1 METODIKY:

VÝPOČET KONTRIBÚCIE PRE HLAVNÉ MESTO Z NADHODNOTY DEVELOPERA PRI ZMENE ÚPN BA

A Názov lokality B Rozloha riešeného územia		
<i>Aktuálny regulatív</i> C Index podlažnej plochy (IPP)	m2	Aká hrubá podlažná plocha môže byť na území zastavaná Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť bývaniu Z toho, aká hrubá podlažná plocha môže slúžiť ostatným funkciám
D Povolený podiel bývania E Povolený podiel iných funkcií	% %	<i>Opis navrhovanej regulácie funkčného využitia územia</i> V prípade ak sa mení aj rozloha riešeného územia/pozemkov Navrhovaný index podlažnej plochy Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy bude v návrhu povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania
F Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	m2	$F = B \times C$
G Z toho HPP pre bývanie H Z toho HPP pre ostatné funkcie	m2	$G = F \times D$
<i>Navrhovaný regulatív</i> I Rozloha riešeného územia J IPP	m2	$H = F \times E$
K Povolený podiel bývania L Povolený podiel iných funkcií	m2	Predpoklad o tom, akú maržu môže developer získať z jedného m2 bývania
M Odvodená hrubá podlažná plocha (HPP)	% %	Výpočet zmien v HPP medzi navrhovaným a aktuálnym stavom pre funkciu bývania Marža z pridaných plôch bývania
N Z toho HPP pre bývanie O Z toho HPP pre ostatné funkcie	% %	Aký podiel HPP má hlavné mesto získať pri zmene navrhovaných regulatívov vo forme bytov
<i>Výpočet nadhodnoty</i> P Predpoklad o vyššom zisku z bývania ako OV	m2	$M = I \times J$
Q Zmena HPP pre bývanie R Marža z nadhodnoty, prepočítaná na HPP	m2	$N = n / I \times K$
<i>Výpočet podielu pre hlavné mesto</i> g Podiel hlavného mesta na zisku zo zmeny regulatívov	m2	$O = M \times L$
. Podiel hlavného mesta na zisku v tomto prípade vo forme HPP	%	Kontribúcia pre hlavné mesto ako podiel získanej prepočítanej HPP Orientačný prepočet na počet bytov, bude spresnený podľa konkrétnych parametrov projektu, vo vzťahu k pomeru čistej a hrubej podlažnej plochy, pričom sa použije buď skutočný pomer ČPP / HPP alebo konštanta pomeru 0,65 (podľa toho čo bude vyššie).
J. Čo pri priemernej veľkosti bytu 50m2 a pomere HPP a čistej podlažnej plochy (ČPP) 1:0,65 znamená	m2	$Q = N - G$
Názov lokality, pre ktorú sa pripravuje zmena ÚPN BA	m2	$R = P \times Q$
Rozloha celej dotknutej lokality, pre ktorú sa bude meniť ÚPN BA	bytov	$T = S \times R$
<i>Opis aktuálnej regulácie funkčného využitia územia</i> Aktuálny index podlažnej plochy		$U = T / 50$
Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcie bývania Aký podiel plochy je dnes povolený pre výstavbu funkcií okrem bývania		$x 0,65$

Vysvetlivky k výpočtu kontribúcie:

Základným východiskom pre výpočet podielu je hrubá podlažná plocha prislúchajúca bytovej funkcii na danom pozemku (pozemkoch) žiadateľa, resp. rozdiel tejto výmery plochy podľa aktuálnej regulácie a po navrhovanej zmene.

Pre účely tohto vzorca definujeme nasledovné pojmy:

Hrubou podlažnou plochou (HPP) rozumieme všetky vnútorné priestory domu, vrátane vnútorných komunikácií, nosných aj nenosných konštrukcií. Do HPP sa pre účely metodiky nezapočítavajú podzemné podlažné plochy.

Súčasná hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(S)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu pred zmenou ÚPN BA.

Budúca hrubá podlažná plocha bytovej funkcie (HPP(B)) predstavuje HPP pre bytovú funkciu po zmene ÚPN BA.

Rozdiel medzi HPP(B) a HPP(S) predstavuje nadhodnotu, vytvorenú zmenou ÚPN BA, vyjadrenú v m².

Podiel **hrubej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **HPP(M)**.

Čistá podlažná plocha bytov (ČPP) predstavuje súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu spolu s plochou lodžii, ale bez plochy balkónov, terás a plochy garáže. Do ČPP sa nezapočítavajú ani spoločné priestory bytového domu.

Podiel **čistej podlažnej plochy bytovej funkcie, prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto**, sa označuje **ČPP(M)**. Pre účely výpočtu ČPP(M) sa použije buď koeficient pomeru ČPP / HPP projektu alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie.

Na to, aby vznikla zmenou ÚPN BA nadhodnota, z ktorej podiel môže byť prevedený vo verejnom záujme na hlavné mesto, musí byť rozdiel medzi HPP(S) a HPP(B) po zmene ÚPN BA pozitívny, t. j. väčší ako nula.

Pozitívny rozdiel hrubej podlažnej plochy pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA môže v zásade vzniknúť:

zmenou funkčného využitia územia, ktorou dôjde k zvýšeniu podielu bývania v rámci celkovej hrubej podlažnej plochy vo funkčnej ploche,

zmenou Intenzity využitia územia, ktorou sa zvýši index podlažných plôch funkčnej plochy (IPP), kombináciou zmeny funkčného využitia a intenzity využitia územia funkčnej plochy.

HPP(M) sa vypočíta nasledujúcim vzorcom, ktorý je možné aplikovať pre každú z týchto situácií rovnako:

$$[\text{HPP(B)} - \text{HPP(S)}] \times 0,05 = \text{HPP(M)}$$

K určeniu výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto, dôjde podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre územné rozhodnutie, a následne na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu (pričom pre účely výpočtu sa použije buď skutočný pomer ČPP(B) / HPP(B) alebo fixný koeficient 0,65, podľa toho čo bude vyššie):

$$[\text{ČPP(B)} / \text{HPP(B)}] \times \text{HPP(M)} = \text{ČPP(M)}$$

V prípade, že plnenie nadhodnoty bude realizované prevodom existujúcich bytov v iných, porovnateľných lokalitách, pred zhotovením dokumentácie pre stavebné povolenie budúceho projektu, vypočíta sa ČPP(M) z priemerného pomeru čistej podlažnej plochy a hrubej podlažnej plochy bytových domov, v ktorých sa prevádzané byty nachádzajú. Pre výpočet sa bude vychádzať z dokumentácie skutočného zhotovenia stavby daných bytových domov. Výsledný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy nebude nižší ako očakávaný pomer čistej a hrubej podlažnej plochy v budúcom projekte.

Ak nebude možné určiť celý počet bytov z ČPP(M), dorovnanie príspevku pre mesto sa uskutoční vo forme iných súčastí potrebných pre bývanie v danom projekte (pivničné kobky, garážové státi, parkovacie miesta).

Štruktúra vzorca

Rozdiel v hrubej podlažnej ploche bytovej funkcie pred zmenou ÚPN BA a po zmene ÚPN BA vytvára pre vlastníka pozemku zvýšenú výšku podlažnej plochy bytov, ktorú môže vďaka zmene regulatívov ÚPN BA na vlastnom pozemku zrealizovať. To predstavuje navyše výnos a teda aj navyše zisk pre vlastníka pozemku.

Pre uskutočnenie tohoto navyše-výnosu bude musieť vlastník/developer vynaložiť náklady na realizáciu projektu, po odčítaní ktorých od navyše-výnosu mu zostane zisková marža. Časť tejto ziskovej marže bude vo forme hrubej bytovej plochy (vo forme bytov) prevedená vo verejnom záujme na hlavné mesto.

Pre účely stanovenia vzorca sa počíta s 20% maržou, obvyklou v podnikateľskom odvetví výstavby bytových domov (20 % z hrubého výnosu). Pre neutrálnosť výpočtu vo vzťahu k vývoju cien vstupov (stavebné materiály, cena práce či pozemkov, nákladov financovania) a predajných cien, ktoré sa budú meniť v čase, predmetný vzorec uvedený maržu na zodpovedajúci podiel z hrubej bytovej podlažnej plochy, zrealizovanej navyše na základe zmeny ÚPN BA.

Z tejto marže podľa tejto metodiky prináleží hlavnému mestu podiel 25 %, t.j. 25% z hrubej podlažnej plochy bytov, ktorá bola umožnená na základe zmeny ÚPN BA. Prepočet na čistú podlažnú plochu bytov a konkrétny počet bytov sa uskutoční podľa detailov konkrétneho projektu (keďže pomer medzi hrubou a čistou podlažnou plochou bytov sa v každom bytovom dome mierne líši).

Výpočtový vzorec, rozložený do týchto čiastkových koeficientov, vyzerá nasledovne:

$$[HPP(B) - HPP(S)] \times 0,2 \times 0,25 = HPP(M) \text{ a}$$

po aritmetickom zjednodušení nasledovne:

$$[HPP(B) - HPP(S)] \times 0,05 = HPP(M)$$

Príloha č. 2 METODIKY:

RÁMCOVÝ ČASOVÝ HARMONOGRAM K ZMLUVE A KOMERČNÉ A PRÁVNE PODMIENKY ZMLÚV

Tento harmonogram sa môže meniť najmä s cieľom prispôbiť sa aktuálnej legislatíve, či konkrétnym situáciám a stavu rozvoja jednotlivých projektov či parciel.

#	AKTIVITA		ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
1.	Realizácia vybraných procesných krokov v zmysle časti B metodiky pred uzavretím zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer		
2.	Uzavretie zmluvy o spolupráci	Hlavné mesto / Developer		
	Obstaranie a vyhodnotenie urbanistickej štúdie - predloženie informačného materiálu na zasadnutie mestského zastupiteľstva (ak to už nebolo súčasťou krokov v rámci bodu 1)	Hlavné mesto / Developer		
4.	Výzva na poskytnutie zabezpečenia (banková záruka, ručenie, vinkulácia alebo záložné právo podľa požiadaviek Hlavného mesta) Poskytnutie zabezpečenia	Hlavné mesto		Po uzavretí zmluvy o spolupráci
5.	Predloženie návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvu	Developer		do 2 mes. po výzve (bod 4)
4.	Schválenie zmien a doplnkov ÚPN BA zastupiteľstvom	Hlavné mesto		v zmysle príloh č. 4-5
7.	Vydanie územného rozhodnutia	Hlavné mesto		v zmysle príloh č. 4-5
		Developer		Nie je stanovená konkrétna lehota^
9.	Bližšie špecifikovanie predmetu budúceho prevodu	Developer		najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)
10.	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto	Developer		najneskôr do vydania územného rozhodnutia (bod 8)
				v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 9)
11.	Dodatok č.1 k zmluve o spolupráci	10 Hlavné mesto / Developer		Nie Je stanovená konkrétna lehota^

12 Vydanie stavebného povolenia a výstavba Developer

© Nie sú stanovené osobitné samostatné lehoty pre vydanie jednotlivých kľúčových rozhodnutí (územné rozhodnutie, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie) ani pre samotnú výstavbu; stanovením konečnej lehoty pre povinnosť splnenia odkladacích podmienok (ktoré zahŕňajú aj podmienku kolaudácie) na primeranú lehotu (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚPN BA mestským zastupiteľstvom je však zabezpečené, že developer by mal včas získavať tieto povolenia/zabezpečovať výstavbu.

Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technicality.

# AKTIVITA		ZODPOVEDNOSŤ	TERMÍN
13.	Došpecifikovanie predmetu budúceho prevodu [^]	Developer	<i>najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)</i>
14,	Určenie výmery čistej podlažnej plochy bytov (ČPP(M)), ktoré nadobudne hlavné mesto ^{^^}	Developer	<i>najneskôr do vydania stavebného povolenia (bod 12)</i>
15.	Dodatok č.2 k zmluve o spolupráci	13 Hlavné mesto / Developer	<i>v nadväznosti na špecifikovanie predmetu budúceho prevodu (bod 13) Lehota pre splnenie odkladacích podmienok[^]</i>
16.	Vydanie kolaudačného rozhodnutia	Developer	<i>do Individuálne stanovenej primeranej lehoty (napr. [5] rokov) po schválení zmien ÚP (bod 7)</i>
17,	Splnenie odkladacích podmienok (najmä vydanie kolaudačného rozhodnutia)	Developer	<i>do 6 mesiacov po kolaudácii</i>
18,	Návrh na uzavretie prevodnej zmluvy	Developer	<i>do 60 dní po doručení návrhu Developera (bod 18)</i>
19.	Uzavretie prevodnej zmluvy	Hlavné mesto	<i>do 5 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)</i>
20.	Odobovanie bytov	Hlavné mesto / Developer	<i>do 10 prac. dní po uzavretí prevodnej zmluvy (bod 19)</i>
21.	Návrh na vklad do katastra	Developer	<i>do 30 dní po podaní návrhu na vklad (bod 21)</i>
22	Vklad vlastníckeho práva Hlavného mesta do katastra nehnuteľností	Katastrálny odbor	<i>najskôr po vklade vlastníckeho práva do katastra (bod 22)</i>
23	Zánik zabezpečenia (záruka/ručenie)	Developer	<i>36 mesiacov po odovzdaní bytov (bod 20)</i>
24.	Plynutie záručnej doby	Developer	

" v prípade ak príde k zmenám v predmete budúceho prevodu z dôvodu zmeny dokumentácie pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné rozhodnutie.

V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Určená podľa priemerného pomeru čistej podlažnej plochy v danom projekte (ČPP(B)) k hrubej podlažnej ploche (HPP(B)) na základe dokumentácie pre stavebné povolenie daného projektu.

V prípade ak nastane situácia uvedená v bode 13. Predmetom dodatku bude najmä špecifikovanie predmetu budúceho prevodu; potenciálne však aj ďalšie technikality.

Zhrnutie ďalších vybraných právnych a komerčných podmienok:

1. Základné záväzky zmluvných strán¹⁴

a) Vyhlásenia hlavného mesta:

- i. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spolupráci na príprave štúdie - rozsah spolupráce bude vyplývať z jednotlivých dohôd s developermi: obstaranie a spracovanie urbanistickej štúdie, resp. schválenie zadania urbanistickej štúdie;
- ii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri spracovaní výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iii. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri obstarávaní a prerokovaní návrhu zmien a doplnkov ÚPN BA po kladnom vyhodnotení výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie;
- iv. postupovať v súlade s touto metodikou (a verejným záujmom) pri predložení po odsúhlasení podľa § 25 stavebného zákona zmien a doplnkov ÚPN BA na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

b) Záväzky developera:

- i. poskytnúť primeranú (aspoň čiastočnú) bankovú záruku či iné adekvátne zabezpečenie za plnenie svojich povinností;
- ii. zabezpečiť, že celková podlahová plocha predmetu budúceho prevodu bude minimálne v rozsahu m² stanovených podľa výpočtu HPP(M) v zmysle prílohy č. 1 Metodík;
- iii. previesť hlavnému mestu byty za symbolickú cenu, ak mestské zastupiteľstvo schváli zmeny a doplnky územného plánu.

2. Požiadavky na bvtv a predmet budúceho prevodu

- a) byty bežného štandardu;
- b) podlahová plocha je najviac 45 m² (v prípade bytu s jednou obytnou miestnosťou), 60 m² (v prípade bytu s dvomi obýtnymi miestnosťami) alebo najviac 75 m² (v prípade bytu s tromi obýtnymi miestnosťami);
- c) minimálne [polovica] z týchto bytov (alebo iný podiel určený hlavným mestom) budú byty s dvomi obýtnymi miestnosťami;
- d) parkovacie státa v rovnakom počte, ako počet bytov;
- e) pivničné kobky podľa určenia Developera (ak budú prislúchať k bytom);
- f) a pod.

3. Výška zmluvnej pokuty

- a) bude zodpovedať peňažnému ekvivalentu očakávanej časti nadhodnoty, ktorú má hlavné mesto dostať v podobe bytov;
- b) presnú výšku určí jednostranne hlavné mesto podľa trhových cien z cenovej mapy a iných vhodných ukazovateľov; pravdepodobne však bude určená ako súčin (i) očakávanej podlahovej plochy v m² podľa kľúča v metodike a (ii) aktuálnej hodnoty za m² podľa analýzy trhových cien hlavným mestom;
- c) suma bude pravidelne indexovaná (použije sa index rastu cien nehnuteľností NBS, prípadne iný vhodný, dôveryhodný index vybraný hlavným mestom).

4. Zabezpečenie záväzkov developera

- a) banková záruka alebo iné adekvátne zabezpečenie v primeranom pomere k zmluvnej pokute;
- b) hlavné mesto môže požiadať developera aj o iné primerané zabezpečenie plnenia svojich povinností podľa okolností.

5. Možnosť vymeny bvtov, podmienky

¹⁴

Zmluvu možno uzatvoriť aj s projektovými spoločnosťami developerov (SPV), pričom v takom prípade bude hlavné mesto požadovať od materskej spoločnosti / skupiny primerané záruky, resp. zabezpečenie záväzkov SPV vyplývajúcich z tejto spolupráce.

- a) vo výnimočných prípadoch;
- b) porovnateľné využitie;
- c) súlad s požiadavkami na byty (vyššie);
- d) minimálna celková výmera bude zachovaná;
- e) všeobecná hodnota bude zodpovedať aktuálnej (valorizovanej) výške časti nadhodnoty pripadajúcej hlavnému mestu (určená ako aktuálna zmluvná pokuta).

6. Možnosti ukončenia zmluvy zo strany Developera

- a) developer vyhodnotí výsledky verejného prerokovania urbanistickej štúdie ako neuspokojivé a túto skutočnosť včas oznámi;
- b) nedôjde k vyhodnoteniu výsledkov verejného prerokovania urbanistickej štúdie ani do príslušnej lehoty (napr. 3 rokov) od uzavretia zmluvy;
- c) neschválenie zmien a doplnkov do príslušnej lehoty (napr. 13 mesiacov) od poskytnutia zabezpečenia;
- d) po schválení zmien a doplnkov ÚP príde k zásadnej zmene územného plánu hlavného mesta s dopadom na projekt developera.

Príloha č. 3 METODIKY:
POŽIADAVKY HLAVNÉHO MESTA NA NADOBÚDANÉ BYTY

Pre účely metodiky požaduje hlavné mesto byty užívania schopné, ktoré majú dokončené povrchy stien a podláh (maľovka, pochôdzna vrstva). Vybavenie bytov musí spĺňať štandard hlavného mesta, teda musia byť vybavené kuchynskou linkou a plne funkčnou hygienickou časťou (kúpeľňa a WC). Byty musia byť skolaudované ako byty.

Umiestnenie bytov:

Pre účely náhradného nájomného bývania hlavné mesto preferuje byty najmä v Starom Meste a širšom okolí

Za širšie centrum považujeme BA II, BA III s dostupnosťou do centra s využitím MHD do 20 min

Dôležité faktory sú dostupnosť MHD, občianska vybavenosť

Najnižší štandard bytov - okrajová časť BA, slabá dostupnosť MHD, slabá občianska vybavenosť okolia - byty s najmenšou užívateľskou hodnotou, ale tieto hlavné mesto využije

Veľkosť bytov:

Najväčší záujem má hlavné mesto o 2- izbové byty veľkosti 45 - 60 m² (spodná a ani vrchná hranica nie sú záväzné)

Na druhom mieste sú to 1- izbové byty veľkosť do 45 m² - vhodnejšie ak dispozícia dovoľuje rozdeliť dennú časť a nočnú časť izby (spací kút)

3 - izbové a 4 - izbové byty veľkosťou presahujúcou 60 m² - pomer k 1 izb. a 2. izb. bytom je 1:4 v prospech menších bytov (3 a 4 izbové byty tvoria asi 25% mestskej potreby)

Hlavné mesto vie použiť aj veľkometrážne byty

Mestské portfolio bytov by malo byť približne v takýchto pomeroch podľa izbovosti: o

- 30% 1 izbovébvtv:
- o 45% 2 izbovébvtv:
- o 20% 3 izbovébvtv:
- o 5% 4 izbové bvtv.

Štandard bytov:

Povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov; v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach musia byť hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou. Nášľapné vrstvy musia byť vo finálnej fáze - plávajúca podlaha, PVC, dlažba atď.

Osadené interiérové dvere.

Kúpeľňa a WC vybavené zariadeniami predmetmi, t. j. priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovacím kútom.

Priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody - plne funkčná kuchynská linka.

Byt musí spĺňať - STN 73 4301 Budovy na bývanie.

Napojenie na vodu, kanál, elektrinu, plyn musia mať platné revízie a skúšky (napojenie na plyn nie je podmienkou).

Byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte.

Príloha č. 4 METODIKY:
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA MESTSKEJ
URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

podľa § 4 stavebného zákona a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

1. ETAPA MESTSKÁ URBANISTICKÁ ŠTÚDIA		
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
Podpísanie zmluvy o poskytnutí služieb CSC a spracovateľa MIB bez záruky na výsledok jej použitia pre ZaD	SUR + SUP_MIB	Treba stanoviť uzávierky (ako často sa bude uzatvárať ponuka na zaradenie súkromnej lokality do overovacej štúdie hlavného mesta)
Príprava návrhu zadania UŠ	OOUPD + SUP_MIB + ODI	3 týždne (v závislosti od množstva lokalít)
Výstupná kontrola návrhu zadania	OOUPD	1 týždeň
Zverejnenie a prerokovanie návrhu zadania	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu zadania	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu zadania	OOUPD	1 týždeň
Odsúhlasenie čistopisu zadania	Primátor	3 dni
Príprava návrhu UŠ	SUP_MIB + ODI	2 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a ich špecifik)
Výstupná kontrola návrhu UŠ	OOUPD	2 týždne
Zverejnenie a prerokovanie návrhu UŠ	OOUPD	4 týždne (30 dní)
Zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva pripomienok)
Vyhotovenie čistopisu UŠ	SUP MIB	2 týždne
Výstupná kontrola čistopisu UŠ	OOUPD	2 týždne
Príprava informačného materiálu do mestského zastupiteľstva (MsZ)	OOUPD	1 týždeň
Predloženie informačného materiálu do MsZ s návrhom na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta	SUR	Podľa termínov zasadnutí MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 5 METODIKY;
INDIKATÍVNY HARMONOGRAM PROCESU OBSTARÁVANIA A SPRACOVANIA NÁVRHU
ZMIEN
A DOPLNKOV ÚPN BA
podľa § 22 stavebného zákona a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

2. ETAPA ZMENY A DOPLNKY ÚPN		BA
Činnosť	Zodpovedný útvar	Orientačné termíny
pokyn na spracovanie návrhu ZaD pre spracovateľa ÚRO (MIB)	OOUPD	1 týždeň od predloženia
spracovanie návrhu ZaD	SUP MIB	1 mesiac
spracovanie Oznámenia o zmene strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní na životné prostredie	OOUPD a externý expert podľa potreby	
zverejnenie a prerokovanie návrhu ZaD	OOUPD	1 mesiac (30 dní)
samostatný proces posudzovania vplyvu SD na životné prostredie - výsledkom je rozhodnutie o tom, či sa bude dokument ďalej posudzovať alebo nie	Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie	7 týždňov (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
zber a vyhodnotenie pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	1-3 mesiace (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
dohodnutie návrhu ZaD s dotknutými orgánmi	OOUPD v spolupráci so SUP_MIB a ODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
Znovu prerokovanie neakceptovaných pripomienok	OOUPD v spolupráci so SUP_MIBaODI	4 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
spracovanie upraveného návrhu ZaD podľa pripomienok verejného prerokovania	SUP_MIB	2 týždne (v závislosti od množstva lokalít a množstva pripomienok)
príprava komplexného materiálu a zaslanie Okresnému úradu, odbor bytovej politiky na odsúhlasenie podľa § 25 stavebného zákona	OOUPD	2 týždne
súhlasné stanovisko OU je podmienkou predloženia na schvaľovanie mestským zastupiteľstvom	Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky	1 mesiac (30 dní)
zverejnenie návrhu VZN	OOUPD	21 dní
predloženie ZaD orgánom samospráv hlavného mesta na schválenie		v termíne zasadnutia MsZ (okrem mesiacov júl-august)

Pozn. niektoré etapy môžu prebiehať súbežne

Príloha č. 6 METODIKY: Žiadosť na
zmenu územného plánu
Údaje žiadateľa

obchodné meno / meno a priezvisko: so
sídлом / trvalé bydlisko: zastúpený:
IČO / dátum narodenia:
DIČ:
IČ DPH:
zapísaný:
kontakt:

Riešené územie

Názov riešeného územia:
Mestská časť:
Katastrálne územie:
Urbanistický obvod:
Výmera riešeného územia v m² (minimálne 0,5 ha):
Parcelné číslo registra C:

Funkčné využitie podľa platného ÚPN:

Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v %:
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Doplňujúce údaje:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

Návrh zmeny ÚPN:

Kód funkcie:
Regulačný kód:
Podiel využitia lokality na bývanie v %:
IPP:
IZP:
KZ:
Podlažné plochy:
Zastavané plochy:
Plochy zelene:

Počet bytov:
Počet parkovacích miest:
Počet obyvateľov:
Počet zamestnancov:

Príloha č.1: Zjednodušený investičný zámer s vyznačením parciel, ktorých sa má zmena týkať Príloha č.2:
Preukázanie vzťahu k pozemku (vlastnícky vzťah, zmluva o partnerstve s vlastníkom,..) Príloha **Č.3:** Predbežný
výpočet nadhodnoty

V Bratislave, dňa / /

meno, funkcia, podpis žiadateľa

PRÍLOHA Č. 6
VZOR RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

(ďalej len „Ručiteľské vyhlásenie“)

Spoločnosť [•], založená a existujúca podľa práva [•], so sídlom [•], zapísaná v [•] pod číslom [•] (ďalej len „Ručiteľ“)

vyhlasuje

s odkazom na § 303 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) v prospech

Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, ICO: 00 603 481 (ďalej len „Mesto“),

nasledujúce:

Úvodné ustanovenia:

- (A) Dňa [•] Mesto a spoločnosť [•], so sídlom [•], IČO: [•], zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom [•], Oddiel: [•], Vložka č.: [•], (ďalej len „Developer“) uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] (v znení prípadných neskorších dodatkov ďalej len „Zmluva o spolupráci“), ktorá je súčasťou opatrení Mesta pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Developer po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Mesto určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ručiteľ je (i) ovládajúcou osobou Developera alebo (ii) je ovládaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer a je aj v záujme Ručiteľa, aby si Developer riadne splnil svoje záväzky zo Zmluvy o spolupráci. Ručiteľ chce preto zabezpečiť záväzky Developera zo Zmluvy o spolupráci prostredníctvom Ručiteľského vyhlásenia, ktorým má zabezpečiť riadne splnenie akéhokoľvek peňažného záväzku Developera zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä akéhokoľvek peňažného záväzku podľa ustanovení článku 10 {Odškodnenie a sankcie} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „Záväzky“).

Z toho dôvodu sa Ručiteľ zaväzuje k nasledujúcemu:

1. Ručiteľské vyhlásenie

- 1.1 Ručiteľ sa týmto Mestu bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje, že ak Developer z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 (desať) pracovných dní. Ručiteľ na písomnú výzvu Mesta zaplatí takú čiastku okamžite, nepodmienečne a bezodkladne namiesto Developera.
- 1.2 Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Mesto nebude povinné vyzvať Developera na splnenie splatného Záväzku predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

2. Vyhlásenia

- 2.1 Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Mestu odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Záväzkov, že:
- (a) je osobou vykonávajúcou priamu alebo nepriamu kontrolu nad Developerom alebo je kontrolovaný rovnakou osobou alebo skupinou osôb ako Developer,
 - (b) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

- (c) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia, a
- (d) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3. Záverečné ustanovenia

3.1 Rozhodné právo

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa vykladá a riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky (bez prihliadnutia na ustanovenia kolíznych noriem). Uplatnenie akéhokoľvek ustanovenia slovenských právnych predpisov, ktoré nie sú kogentnej povahy, sa jednoznačne vylučuje, ak by ich aplikácia zmenila význam alebo účel niektorého z ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia.

3.2 Oddeliteľnosť

Každé ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia bolo podľa platných právnych predpisov nevymáhateľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymáhateľnosti alebo neplatnosti budú Ručiteľ a Mesto v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tohto Ručiteľského vyhlásenia, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tohto Ručiteľského vyhlásenia, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymáhateľnosťou alebo neplatnosťou.

3.3 Platnosť a účinnosť Ručiteľského vyhlásenia

Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia alebo iného zániku všetkých Záväzkov.

3.4 Riešenie sporov

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Ručiteľ potvrdzuje, že toto Ručiteľské vyhlásenie je urobené na základe slobodnej a vážnej vôle, na dôkaz čoho pripája svoj podpis:

V [•] dňa [•]

[•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Meno: [•]

Funkcia: [•]

Mesto s týmto Ručiteľským vyhlásením súhlasí a akceptuje ho: V

Bratislave dňa [•]

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Meno: [•] Funkcia: [•]

PRÍLOHA Č. 7
VZOR ZMLUVY O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam

uzatvorená podľa ustanovenia § 151b a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Záložný veriteľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Záložný veriteľ**“)

Záložca:

[obchodné meno]

sídlo: XXX

IČO: xxx

zápis: Obchodný register Okresného súdu xxx, oddiel xxx, vložka č.: xxx

kontaktná osoba: xxx, tel. kontakt: xxx, email: xxx

(ďalej len „**Záložca**“)

(Záložný veriteľ a Záložca ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivě ako „**Zmluvná strana**“).

Nakoľko:

- (A) Dňa [•] Zmluvné strany uzatvorili Zmluvu o spolupráci č. MAG[«] vo vzťahu k projektu [•] v znení neskorších dodatkov (ďalej len „**Zmluva o spolupráci**“), ktorá je súčasťou opatrení Záložného veriteľa pri realizácii mestskej politiky nájomného bývania a na základe ktorej sa Záložca po splnení určitých podmienok zaviazal previesť na Kupujúceho určité byty a nebytové priestory.
- (B) Ustanovenia článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci zároveň zakladajú povinnosti Záložcu zaplatiť Záložnému veriteľovi zmluvnú pokutu alebo nárok na náhradu škody v prípadoch stanovených v Zmluve o spolupráci.
- (C) Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie akýchkoľvek peňažných pohľadávok Záložného veriteľa voči Záložcovi zo Zmluvy o spolupráci, a to najmä peňažných pohľadávok Záložného veriteľa, ktoré môžu vzniknúť podľa ustanovení článku 10 {*Odškodnenie a sankcie*} Zmluvy o spolupráci (ďalej len „**Budúca pohľadávka**“), uzatvoria túto Zmluvu o zriadení záložného práva.

A preto sa dohodli:

1, Predmet záložného práva

- 1.1 Záložca je [výlučným vlastníkom nehnuteľností, spoluvlastnícky podiel 1/1], nachádzajúcich sa v okrese: [•], obec: [•], katastrálne územie: [•], zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu [•], katastrálny odbor, na LV č. [•], ako:
- (a) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•];
 - (b) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•];
 - (c) parcela registra [„C“ / „E“] číslo: [•], výmera: [•] m², druh pozemku: [•];
 - (d) [...]
- (ďalej spolu len „**Nehnuteľnosti**“).
- 1.2 Záložca dáva do zálohu Nehnuteľnosti na zabezpečenie Budúcej pohľadávky a jej príslušenstva (ako zabezpečovanej pohľadávky) (ďalej len „**Zabezpečená pohľadávka**“) s najvyššou hodnotou istiny Zabezpečovanej pohľadávky [bude doplnená suma neindexovanej Časti nadhodnoty vo finančnom vyjadrení] EUR.
- 1.3 Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že prípadná zmena výšky Zabezpečovanej pohľadávky na základe prípadnej budúcej zmeny Zmluvy o spolupráci alebo na základe inej právnej skutočnosti nemá vplyv na zabezpečenie danej pohľadávky záložným právom vyplývajúcim z tejto Zmluvy (to znamená, že Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa svojho uspokojenia z Nehnuteľností ako zálohu bez ohľadu na to, v akej výške bude Zabezpečená pohľadávka; ustanovenie o najvyššej hodnote istiny Zabezpečovanej pohľadávky tým však nie je dotknuté).
- 1.4 Záložca a Záložný veriteľ vyhlasujú, že na Nehnuteľnostiach neboli zriadené žiadne vecné práva k cudzej veci, okrem [•].

2. Povinnosti Záložcu

- 2.1 Záložca sa týmto zaväzuje, že:
- (a) urobí na svoje náklady všetky úkony, ktoré bude Záložný veriteľ požadovať a/alebo ktoré budú potrebné na platné zriadenie, zachovanie, ochranu alebo prípadný výkon záložného práva v súlade s touto Zmluvou, najmä v tomto zmysle podpíše všetky doklady, listiny a dohody, získa potrebné súhlasy, schválenia a iné oprávnenia a vydá všetky pokyny, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na uplatnenie akéhokoľvek práva, ktoré mu vyplýva z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov v súvislosti s touto Zmluvou,
 - (b) bude poskytovať Záložnému veriteľovi všetky podstatné informácie, ktoré sa týkajú Nehnuteľností, alebo ktoré sú podstatné pre vzťah Záložcu a Záložného veriteľa na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou,
 - (c) bude bez zbytočného odkladu a bez predchádzajúcej výzvy Záložného veriteľa informovať Záložného veriteľa o tom, že nastala akákoľvek skutočnosť, na základe ktorej by:
 - (i) tretia osoba nadobudla alebo mohla nadobudnúť akékoľvek právo k Nehnuteľnostiam,

- (ii) došlo alebo mohlo dôjsť k napadnutiu, spochybneniu alebo akémukoľvek vzneseniu námietok voči vlastníckemu právu Záložcu k Nehnutelnostiam, alebo
- (iii) došlo alebo mohlo dôjsť k ohrozeniu existencie Záložného práva alebo k akémukoľvek ohrozeniu, obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu Záložného práva,
- (d) poskytne Záložnému veriteľovi všetky podklady, listiny a dokumenty týkajúce sa Nehnutelností a umožní Záložnému veriteľovi vykonať nevyhnutné úkony vo vzťahu k Nehnutelnostiam, ktoré bude Záložný veriteľ považovať za vhodné na ochranu a zachovanie práv a nárokov Záložného veriteľa vo vzťahu k Zabezpečovanej pohľadávke a k zachovaniu, ochrane a vymáhaníu práv Záložného veriteľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, zo Zmluvy o spolupráci alebo v súvislosti s nimi,
- (e) neuskutoční ani neumožní inej osobe uskutočniť úkon, ktorý by mohol ohroziť alebo negatívne ovplyvniť hodnotu Nehnutelností, ich existenciu alebo výkon záložného práva podľa tejto Zmluvy,
- (f) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Záložného veriteľa:
 - (i) nezriadi ani neumožní vznik žiadneho práva tretej osoby k Nehnutelnostiam alebo akejkolvek ich časti s výnimkou záložného práva podľa tejto Zmluvy,
 - (ii) nepredá, nevymení, nepostúpi ani inak nescudzí, ani neposkytne predkupné právo, akúkoľvek opciu alebo obdobný nástroj s ohľadom na predaj, výmenu, postúpenie alebo iné scudzenie Nehnutelností alebo akejkolvek ich časti, a
 - (iii) akýmkoľvek iným spôsobom neobmedzí svoje vlastnícke právo k Nehnutelnostiam a svoje právo nakladať s Nehnutelnosťami a ani sa k tomu nijak nezaviaže,
- (g) v prípade akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k Nehnutelnostiam alebo akejkolvek ich časti pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi takýchto Nehnutelností (alebo ich akejkolvek časti), ktoré boli predmetom prevodu alebo prechodu, a Záložca sa preto zaväzuje zabezpečiť, aby nadobúdateľ takých Nehnutelností, ktorý sa stane novým záložcom podľa tejto Zmluvy, podpísal všetky také dokumenty a potvrdenia, ktoré bude Záložný veriteľ vyžadovať v súvislosti so zmenou záložcu,
- (h) bude vykonávať práva spojené s Nehnutelnosťami s odbornou starostlivosťou tak, aby ich výkon nebol v rozpore so záujmami Záložného veriteľa alebo na jeho ujmu,
- (i) kedykoľvek na požiadanie umožní Záložnému veriteľovi alebo ním určeným osobám prístup k Nehnutelnostiam za účelom kontroly alebo ocenenia Nehnutelností a poskytne im potrebnú súčinnosť pri ich vykonávaní, a
- (j) za účelom zistenia aktuálnej výšky hodnoty Nehnutelností na základe písomnej výzvy Záložného veriteľa nechá vyhotoviť alebo zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku vypracovaného znalcom prijateľným pre Záložného veriteľa na Nehnutelnosti alebo ich vybranú časť určenú Záložným veriteľom a predloží ho Záložnému veriteľovi v lehote uvedenej v písomnej výzve, pričom lehota nemôže byť kratšia ako 30 dní.

3. Vznika trvanie záložného práva

- 3.1 Zmluvanadobudne platnosť okamihom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Záložného veriteľa podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z .z. o

slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

- 3.2 Záložné právo k Nehnuteľnostiam vzniká vkladom záložného práva do katastra nehnuteľnosti s účinnosťou ku dňu právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že písomný návrh o urýchléné povolenie vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti podá Záložca a v lehote do 5 pracovných dní od uzavretia tejto Zmluvy predloží Záložnému veriteľovi originál návrhu na vklad s prezenčnou pečiatkou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu.
- 3.4 Záložca doručí Záložnému veriteľovi rozhodnutie katastrálneho odboru príslušného okresného úradu o povolení vkladu záložného práva a originál výpisu z listu vlastníctva (použiteľného na právne úkony) týkajúceho sa Nehnuteľnosti, ktoré bude potvrdzovať vklad záložného práva podľa tejto Zmluvy v prospech Záložného veriteľa ako jediného záložného práva k Nehnuteľnostiam bezodkladne po ich vydaní, najneskôr však do 30 dní odo dňa podania návrhu na vklad.
- 3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na začatie urýchléného konania o povolení vkladu záložného práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti znáša v celom rozsahu Záložca.

4. Výkon záložného práva

- 4.1 Ak Záložca nezaplatí Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej časť riadne, úplne alebo včas. Záložný veriteľ je oprávnený uplatniť si svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy a uspokojiť si svoje nároky zodpovedajúce splatnej a nezaplatenej časti Zabezpečovanej pohľadávky výkonom záložného práva.
- 4.2 Záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva Záložcovi. V písomnom oznámení uvedie aj spôsob, akým sa uspokojí, alebo sa bude domáhať uspokojenia z Nehnuteľnosti. Záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľnosti.
- 4.3 Záložný veriteľ môže v rámci výkonu záložného práva uspokojiť svoje pohľadávky nasledujúcim spôsobom:
 - (a) predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“); alebo
 - (b) ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) nebude úspešný, akýmkoľvek iným spôsobom právne možným v čase začatia výkonu záložného práva.

Ak sa výkon Záložného práva (speňaženie zálohu) uskutočňuje iným spôsobom ako podľa bodu 4.3(a), iným spôsobom ako predajom na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z., o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom ako priamym predajom podľa bodu 4.5 tejto Zmluvy, Záložný veriteľ je v takom prípade povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

- 4.4 Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť predajom zálohu vo verejnej súťaži vyhlásenej Záložným veriteľom podľa § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (bod 4.3(a) tejto Zmluvy) za nasledovných podmienok:

- (a) za dostatočnú lehotu trvania verejnej súťaže sa bude považovať dva mesiace odo dňa vyhlásenia verejnej súťaže;
- (b) za vyhlásenie verejnej súťaže sa bude považovať uverejnenie podmienok verejnej súťaže v dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
- (c) za najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na záloh sa bude považovať návrh, ktorý bude obsahovať najvyššiu kúpnu cenu; a
- (d) minimálna cena, ktorá bude v rámci verejnej súťaže akceptovateľná, bude suma rovnajúca sa všeobecnej hodnote Nehnuteľností určenej znalcom z príslušného odboru vybraným Záložným veriteľom, a to metódou podľa príslušného platného právneho predpisu upravujúceho oceňovanie (ďalej len „**Znalec**“). V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi podľa tohto potrebnú súčinnosť, pri určení minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

4.5 Ak predaj zálohu podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy nebude úspešný. Záložný veriteľ sa v rámci výkonu záložného práva môže uspokojiť priamym predajom zálohu alebo akejkoľvek jeho časti za nasledovných podmienok:

- (a) previesť Nehnuteľnosti môže Záložný veriteľ najskôr po uskutočnení verejnej súťaže podľa bodu 4.3(a) tejto Zmluvy. Záložca a Záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že Záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh alebo akúkoľvek jeho časť aj pred uplynutím lehoty podľa predchádzajúcej vety;
- (b) záloh môže byť prevedený akejkoľvek osobe, pričom Záložný veriteľ sa zaväzuje postupovať pri prevode zálohu s náležitou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka tak, aby bol záloh prevedený aspoň za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu, pričom za takúto cenu sa považuje všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená Znalcom (ďalej aj „**Minimálna cena**“);
- (c) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Minimálnou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za nižšiu cenu, a to vo výške minimálne 60% z hodnoty Minimálnej ceny (ďalej aj „**Znížená cena**“);
- (d) ak Záložný veriteľ konajúc v mene Záložcu neuzatvorí zmluvu o prevode zálohu alebo jeho časti do 120 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva Záložcovi z dôvodu nezáujmu o prevod zálohu s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam, zapríčineného napr. aj vysokou Zníženou cenou, môže byť záloh alebo jeho časť prevedená aj za najvyššiu cenu, ktorá bude Záložnému veriteľovi za predaj Nehnuteľností ponúknutá a ktorá je nižšia ako Znížená cena.

4.6 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Záložnému veriteľovi pri výkone Záložného práva všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Záložný veriteľ považuje za nevyhnutné či vhodné, aby mohol byť výkon záložného práva úspešný a aby bol uskutočnený s čo najvyšším výnosom.

4.7 Záložca sa zaväzuje poskytnúť Znalcovi pri vyhotovovaní znaleckého posudku všetku potrebnú súčinnosť a vykonať všetky úkony a kroky, ktoré Znalec považuje za nevyhnutné či vhodné na zistenie všeobecnej hodnoty Nehnuteľností. V prípade, ak Záložca neposkytne Znalcovi potrebnú súčinnosť, pri určení Minimálnej ceny Záložný veriteľ nemusí vychádzať zo všeobecnej hodnoty Nehnuteľností určenej znaleckým posudkom.

- 4.8 Ak výťažok z predaja zálohu alebo jeho časti prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, Záložný veriteľ je povinný vydať Záložcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje Zabezpečovanú pohľadávku alebo jej nezaplatenú časť, a to po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.
- 4.9 Pri výkone záložného práva koná Záložný veriteľ v mene Záložcu.

5. Zánik Záložného práva

- 5.1 Záložné právo je v plnom rozsahu platné a účinné do (i) úplného splatenia Zabezpečovanej pohľadávky (spolu s nevyhnutne a účelne vynaloženými nákladmi v súvislosti s výkonom záložného práva), (ii) iného zániku Zabezpečovanej pohľadávky, (iii) nahradenia záložného práva inou formou zabezpečenia v zmysle Zmluvy o spolupráci, (iv) alebo do momentu, kedy nastane iná skutočnosť predpokladaná právnymi predpismi pre zánik záložného práva.
- 5.2 V prípade zániku záložného práva je Záložca oprávnený podať návrh na výmaz záložného práva z príslušného katastra nehnuteľností a Záložný veriteľ sa zaväzuje mu poskytnúť potrebnú súčinnosť, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať. Náklady spojené s výmazom záložného práva z katastra nehnuteľností hradí Záložca.

6. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 6.2 Písomnosť tejto Zmluvy je spracovaná v 4 originálnych rovnopisoch, z ktorých po jednom si po jej uzavretí ponechá Záložný veriteľ a Záložca a 2 rovnopisy budú použité pre účely katastrálneho konania.
- 6.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá dobrovoľne, slobodne, vážne a bez obmedzenia ich zmluvnej voľnosti a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V [•] dňa [•]

V [•] dňa [•]

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

[obchodné meno Záložcu]

[•] [•]

pripustné

V území je pripustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských častí
- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy